



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학 석사학위논문

빈집 발생원인 도농간 비교연구

-전라북도 읍·면·동 사례를 중심으로-

2020년 8월

서울대학교 환경대학원

환경계획학과 도시 및 지역계획학 전공

최 형 근

빈집 발생원인 도농간 비교연구

- 전라북도 읍·면·동 사례를 중심으로 -

지도교수 박 인 권

이 논문을 도시계획학 석사학위논문으로 제출함
2020년 4월

서울대학교 환경대학원
환경계획학과 도시 및 지역계획학 전공
최 형 근

최형근의 도시계획학 석사학위논문을 인준함
2020년 6월

위 원 장 _____ 이 영 성 (인)

부위원장 _____ 송 재 민 (인)

위 원 _____ 박 인 권 (인)

국문초록

우리나라는 1960년대부터 시작된 급격한 경제성장과 함께 도시화 과정을 경험하였다. 현재 도시화율이 90%대에 이르렀으나 단기간에 형성된 도시 안에서 상대적으로 부족한 관리로 인해 노후·불량건축물들이 많이 누적되고 있다. 이제 도시들이 성장단계를 지나 성숙의 단계에 도달하는 시점에서 지방 구도심들은 점차 성장 동력을 잃어가고 있다. 하지만 일부 지자체에서는 아직도 성장 위주의 청사진을 그리며 도시기본계획에서 과도하게 인구를 추계하는 등 또 다른 도시문제를 직면하고 있다. 국토교통부 자료에 의하면 우리나라는 이미 주택보급률이 104%를 넘었으며 도시에서는 인구의 집중으로 인해 계속해서 아파트를 보급하고 있다. 반면, 농촌과 지방 중소도시에서는 저출산과 고령화, 산업의 쇠퇴 등 다양한 문제들에 기인하여 사람이 장기간 거주하지 않는 빈집들이 생겨나 대비되는 모습을 보인다.

2018년 기준 전국적인 빈집의 수는 약 140만 호로 전체 주택 수의 7.9% 해당하는 수치이며 2010년 79만 호와 비교해보면 큰 증가율을 보인다(통계청, 2018). 급증하는 빈집들이 문제시되는 이유는 제대로 관리가 이루어지지 않아 근린에 부정적인 외부효과를 미치게 되기 때문이다. 대표적으로 도시미관 저하, 범죄 장소로 악용, 안전 문제(붕괴)를 일으키며 경제적인 측면에서도 낭비되어 전반적인 공간 효율을 낮추고 있다. 따라서 빈집문제의 경우 개인의 사유재산이지만 공공에서 적극적으로 조사하고 관리하여야 할 당위성이 존재한다.

빈집은 과거 1990년대 농촌 지역의 휴한지, 유헌지에 제한되어 주로 언급되었지만, 최근에는 대도시에까지 빈집이 산재하고 있으며 절대적인 수는 이미 농촌을 넘어선 지 오래되었다. 하지만 그 발생원인이 도시와 농촌이 서로 달라 빈집문제를 효율적으로 관리하고 발생을 예방하기 위해서는 그에 따른 발생원인을 규명하는 것이 우선시되어야 한다. 이에 본 연구는 도시와 농촌의 빈집 발생원인을 비교하고자 진행되었으며 로지스틱 다층모형을 활용하여 개별건축물의 특성과 지역의 특성을 함께 고려하였다.

분석결과 개별건축물 특성에서는 노후화되고 건폐율과 층수가 낮은 건물의 경우 재산적 가치가 낮아 빈집으로 전락할 확률이 높은 것으로 나타났다. 또한, 중심지와의 거리가 멀수록 생활 편의성이 낮아져 빈집이 될 확률이 높았다. 지역변수의 경우 도시가 농촌에 비해 절대적인 건축물의 수가 많아 빈집이 발생할 확률이 더 높았으며 고밀구조로 인한 외부효과의 영향력이 더 높게 나타났다. 반면, 농촌의 경우 고령인구비율이 높을수록 빈집이 발생할 확률이 더 높았으며 종사자 수가 감소할수록 빈집이 발생함을 보였다. 마지막으로 상대적으로 건축물을 관리하고 보수할 여력이 부족한 기초생활수급자 비율이 높아질수록 빈집이 발생할 확률이 높게 도출되었다.

본 연구결과를 토대로 도시에서는 공급을 조절하여 과잉공급으로 방치되는 빈집을 줄이고 빈집의 외부효과가 강화되지 않도록 조기에 대처하는 자세가 필요하다. 농촌지역에서는 고령 인구를 관리하고 정부차원에서 산업을 유치하고 일자리를 창출하여 인구가 유출되지 않도록 해야한다. 도시와 농촌의 빈집 발생원인에 따른 차별화된 해결책을 제공한

다면 빈집문제를 효과적으로 대응하고 더 나아가 예방하는 데 도움을 줄 수 있을 것으로 기대된다. 향후 지자체에서는 컴팩트한 개발을 통해 공간의 효율을 높이고 정보시스템을 지속적으로 구축하여 빈집을 관리하고 데이터를 공개하여 수요자를 찾는 적극적인 자세가 요구된다.

주요어 : 빈집, 축소도시, 저성장시대, 인구감소
학 번 : 2018-29974

목 차

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
제 2 절 연구의 범위	4
제 3 절 연구의 방법	6
제 4 절 연구의 흐름도	7
 제 2 장 빈집 발생에 관한 이론적 고찰	8
제 1 절 도시쇠퇴와 빈집의 정의	8
1. 도시성장단계	8
2. 축소도시이론	10
3. 빈집의 정의	12
제 2 절 발생원인 및 효과	15
1. 빈집의 발생원인	15
2. 빈집의 외부효과	19
제 3 절 선행연구 검토	21
1. 빈집 발생원인에 관한 선행연구	22
2. 연구의 차별성	24
 제 3 장 자료 및 연구방법	26
제 1 절 자료수집 및 기초통계분석	26
제 2 절 자료 분석방법	31
1. 로지스틱 회귀분석	31
2. 로지스틱 다층분석	32
3. 변수설정 및 모형의 구성	33

제 4 장 빈집 발생원인 분석	36
제 1 절 빈집 발생모형 추정결과	36
1. 도시 및 농촌 개별모형	36
2. 도시 및 농촌 통합모형	39
제 2 절 주요발견 및 해석	41
제 5 장 결론	45
제 1 절 요약 및 시사점	45
제 2 절 한계 및 향후 과제	47
참고문헌	49
부록	53
Abstract	55

표 목 차

[표 2-1] 도시축소 원인	12
[표 2-2] 전라북도 빈집 조례	14
[표 2-3] 법규에 따른 빈집의 정의	15
[표 3-1] 기초통계량	27
[표 3-2] 빈집 발생 영향요인 변수구성	35
[표 4-1] 로지스틱 다층분석 결과(도시 및 농촌 개별모형) ..	38
[표 4-2] 로지스틱 다층분석 결과(도시 및 농촌 통합모형) ..	40

그 림 목 차

[그림 1-1] 행정구역별 빈집 발생 변화	2
[그림 1-2] 본 연구의 범위인 전라북도	5
[그림 1-3] 연구의 흐름도	7
[그림 2-1] 도시성장단계	10
[그림 2-2] 빈집 발생원인(거시적 요인)	17
[그림 2-3] 빈집 발생원인(지역적 요인)	18
[그림 2-4] 빈집 발생원인(미시적 요인)	19
[그림 2-5] 빈집 발생 영향요인(종합)	19
[그림 2-6] 쓰레기 투기장소로 활용	21
[그림 2-7] 경제적으로 방치된 빈집	21
[그림 3-1] 행정구역별 건축물 노후도	28
[그림 3-2] 행정구역별 빈집비율	29
[그림 3-3] 행정구역별 중심지와의 접근성	30
[그림 4-1] 전라북도 빈집 수 및 비율	43

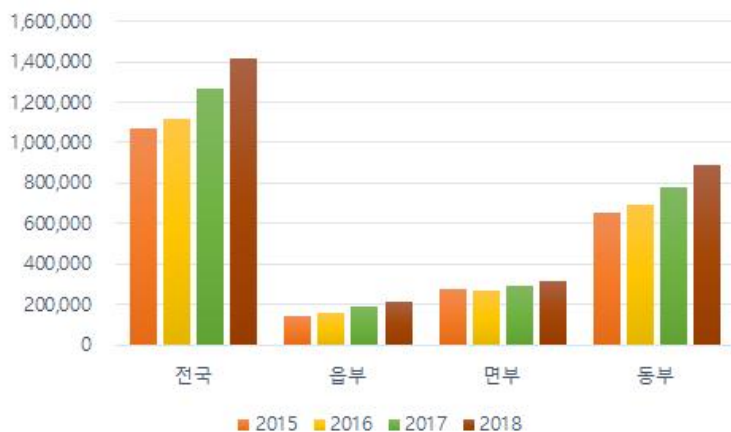
제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

우리나라는 1960년대부터 급격한 경제성장과 인구증가를 경험하는 과정을 거쳐 높은 도시화율을 이루었다. 단기간에 많은 건축물이 공급되었으나 상대적으로 체계적인 관리는 미흡하여 노후·불량건축물들이 많이 누적되어 있다. 현재 우리나라는 성장단계를 지나 성숙의 단계에 도달하였으며, 지방 구도심들은 점차 성장 동력을 잃어가고 있다. 하지만 일부 지자체에서는 아직도 성장 위주의 정책을 펼치며 도시기본계획에서 과도하게 인구를 추계하고 외연적으로 확산하여 또 다른 도시문제를 직면하고 있다. 최근 고령화와 저출산 등 다양한 문제들에 기인하여 농촌과 지방 중소도시에서 사람이 장기간 거주하지 않는 빈집들이 생겨나고 있다. 2018년 기준 전국적인 빈집의 수는 약 140만 호로 전체 주택 수의 7%대에 해당하는 수치이며, 2010년 79만 호와 비교해보면 불과 몇 년 만에 큰 증가율을 보인다(통계청, 2018). 더불어 빈집의 공간적 분포를 보면 수도권과 광역시에 많이 분포하는 것을 확인할 수 있다. 급증하는 빈집들이 문제시되는 이유는 제대로 관리가 이루어지지 않아 근린에 부정적인 외부효과를 미치기 때문이다. 대표적으로 도시미관 저하, 범죄 장소로 악용, 안전 문제가 직접적이며 경제적인 측면에서도 낭비되어 공간 효율을 낮추고 있다(Molly, 2016). 또한, 수리 및 철거비용이 적지 않으며, 이러한 외부효과로 인해 사유재이지만 정부 차원에서 앞장서서 문제를 해결해나가야 한다(Glock et al., 2004).

빈집은 과거 1990년대 농촌 지역의 휴한지, 유헌지에 제한되어 주로 언급되었지만 최근 일본에서 제기된 지방소멸 이슈¹⁾와 함께 빈집이라는

용어로 도시의 저이용되는 부동산과 함께 포괄적으로 사용되고 있다. 도시 빈집의 경우 과잉공급으로 인한 미분양과 다주택자에 의해 일시적으로 활용되는 세컨드하우스(Second House) 등으로 인한 빈집이라는 점에서 농촌의 그것과는 주된 특성을 달리하고 있다. 즉, 도시의 경우 아파트의 대량 공급이 수요를 초과하여 빈집문제가 초래되는 반면, 농촌 지역의 경우 이촌향도(離村向都), 집주인 사망 등으로 인해 지역의 주택이 가끔 사용되는 용도로 전환되었기 때문에 빈집으로 전락하였다고 할 수 있다(이동훈, 2017; 강미나, 2017). [그림 1-1]의 그래프를 보면 행정구역별로도 빈집의 증가 추이가 서로 다를 수 있음을 확인할 수 있다. 전국적으로 그 수가 증가하고 있으나, 동부에서 면부나 읍부에 비해 확연하게 증가한 것을 볼 수 있다.



[그림 1-1] 행정구역별 빈집 발생 변화(출처 : 통계청, 2018)

현재 우리나라의 합계출산율은 0.92로 OECD 국가 중에서도 낮은 수

1) 2014년 成長を續ける21世紀のために: ストップ少子化・地方元氣戰略(약칭 : 마스다 리포트)에서 제시되었으며, 2040년까지 일본의 지자체 중 절반에 해당하는 896개가 사라질 것이라고 예측하였다.

준을 보이며, 고령화율은 15.7%로 이미 고령사회²⁾에 진입하였다(통계청, 2020). 이러한 경향이 지속된다면 앞으로 빈집의 수는 증가하고 지금보다 상황이 더욱 악화될 것으로 예상된다. 이를 해결하기 위해 2018년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 시행되고 있지만 지방자치단체에서는 아직 현황 파악에 어려움을 겪고 있으며, 개인정보 보호 규정으로 인해 데이터 활용도 또한 매우 낮다. 이제 빈집문제는 더는 농촌에 머물러 있지 않고 전국적으로 퍼져나가고 있다. 지자체마다 빈집을 재생하여 도시를 활성화하려는 노력을 기울이고 있지만, 현재는 비슷한 정책들의 나열로써 큰 성과를 기대하기는 힘들다고 판단된다. 점점 늘어나는 빈집문제를 해소하기 위해서는 지금까지 농촌에서 다루진 접근과는 다른 해결방안 필요하다. 따라서 농촌의 성격과 다른 도시 빈집의 특성을 파악하기 위해서는 농촌과 빈집의 특성을 구분하여 분석해 보아야 할 당위성이 존재한다. 이에 본 연구에서는 농촌과 도시의 빈집을 구분하여 비교·분석하고 그에 따른 빈집활용 정책과 개선방안을 제시하고자 한다.

본 연구의 목적은 개별건축물의 특성을 반영하여 도시와 농촌의 빈집 발생원인을 비교분석하는 데 있다. 지금까지는 빈집연구의 경우 현황 파악과 데이터 구득(求得)의 어려움으로 인해 거시적인 차원에서 빈집 발생원인을 규명한 연구가 대부분이었다. 하지만 미시적 차원에서 개별건축물의 특성은 빈집 발생에 더 직접적인 영향을 미치기 때문에(한수경, 2018) 반드시 통제되어야 할 요인 중 하나이다. 따라서 본 연구에서는 개별건축물의 특성을 고려하여 도시와 농촌의 빈집 발생원인을 살펴봄으로써 보다 다각적이고 심층적인 분석결과를 도출하고자 한다.

2) UN의 기준에 따르면 고령화율은 전체 인구 중 만65세 이상 인구가 차지하는 비율을 의미하며 통상 7% 이상일 때 고령화사회, 14% 이상일 때 고령사회, 20% 이상일 때 초고령사회로 분류한다.

제 2 절 연구의 범위

지금까지 빈집 관련 선행연구들을 보면 데이터 구득의 어려움으로 인해 통계청에서 제공하는 행정구역 단위의 데이터를 활용한 연구가 주를 이루었다. 하지만 점점 빈집문제가 이슈화되면서 대상지를 한정 한 미시적인 측면에서 현상을 파악하려는 연구가 증가하고 있다. 본 연구에서는 전라북도 군산시, 익산시, 남원시, 무주군, 장수군, 순창군에 산재해 있는 개별 빈집들로 연구의 범위를 한정하였다. 전라북도는 인구감소와 산업구조의 변화로 인해 쇠퇴 현상이 두드러지며(이희옥, 2018) 빈집이 다수 존재하고 일부 지역은 고착화되는 현상을 보이고 있다(노민지, 2017). 또한, 대상지는 농촌과 지방 중소도시의 특성을 동시에 지니고 있어서 도시와 농촌의 빈집 영향요인을 분명하게 비교·분석하기에 적합한 곳이라고 판단된다.

도시와 농촌의 구분은 연구자의 연구목적에 따라 다양하게 정의할 수 있다. 정예리·이숙희(2015) 연구에서는 도시와 농촌을 행정구역 시와 군으로 구분하였고, 이홍대(2018)는 도시를 서울특별시, 경기도, 광역시(부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산)로 구분하고, 농촌을 그 밖의 시·군·구로 정한 것을 확인할 수 있었다. 본 연구에서는 도시를 행정구역 중 동(洞)과 읍(邑)으로 구분하였으며, 농촌을 면(面)으로 한정하였다. 「지방자치법」 제 7조(시·읍의 설치기준 등)에 따르면 읍은 그 대부분이 도시의 형태를 갖추고 인구 2만 이상이 되어야 한다. 이를 바탕으로 동과 읍은 대부분이 도시의 형태를 갖추고 있어 면과는 성격이 구분되는 지역으로 분류하였다. 한편, 연구의 대상이 되는 빈집의 경우 정의가 다양하므로 대상을 한정시킬 필요성이 있다. 각 지방자치단체에서는 조례에서 ‘거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니

하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물’을 빈집으로 정의하고 있다. 반면 통계청에서 집계하는 인구주택총조사에서는 빈집을 ‘사람이 살지 않는 주택을 말하며 새로 지어 아직 입주하지 않은 주택도 포함하고 있다. 이에 통계청과 지자체의 빈집 추정량의 괴리가 발생하고 있다. 사유별로 살펴보면 매매·임대·이사, 미분양·미입주, 현재 수리중, 일시적(가끔)이용, 폐가(철거 대상 포함), 영업용, 기타로 구분하고 있다. 노민지외(2017) 및 이흥대(2018)의 연구에서는 이러한 빈집 중 ‘기타’ 빈집으로 문제시되는 빈집으로 한정하여 연구를 진행하였다. 본 연구의 데이터는 지방자치단체에서 집계한 데이터로 조례의 정의를 따르되, 근린에 부정적인 외부효과를 주는 빈집을 중점적으로 연구의 대상으로 하기 위해 빈집이었지만 철거된 건축물은 연구의 대상에서 제외한다.

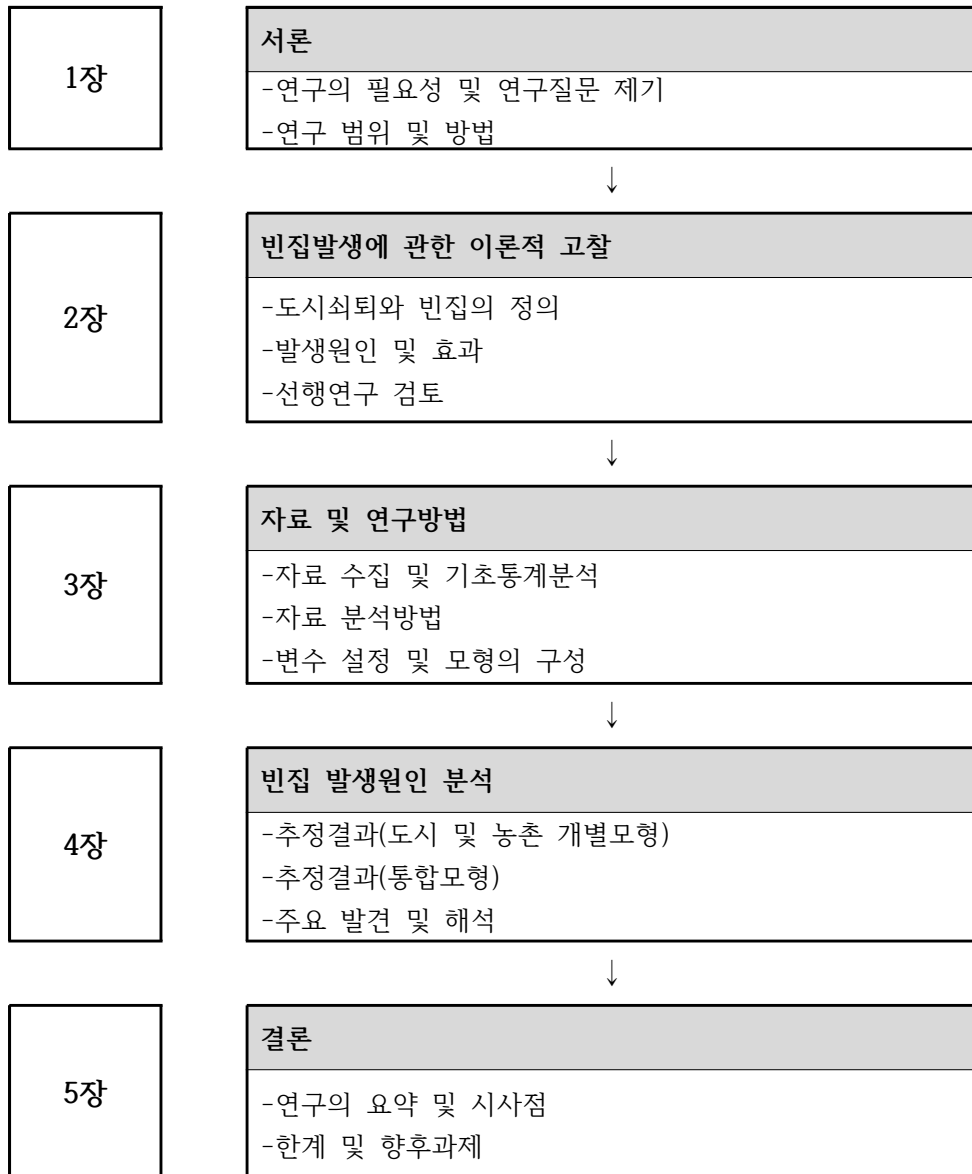


[그림 1-2] 본 연구의 범위인 전라북도
(군산시, 익산시, 남원시, 무주군, 장수군, 순창군)

제 3 절 연구의 방법

본 연구는 크게 도시와 농촌의 빈집 발생원인 규명과 개별건축물 특성과 지역특성을 고려한 실증적 비교분석으로 이루어져 있다. 연구의 방법을 요약하면 다음과 같다. 먼저, 문헌연구와 선행연구 검토를 통해 빈집 발생원인을 이론적으로 규명한다. 이를 토대로 거시적 차원과 미시적 차원의 영향요인들을 분류하고 지역적 특성 중 도시형과 농촌형 요인들을 세분화하여 재정리한다. 다음으로 수집한 전라북도의 대상 빈집 데이터를 본 연구의 정의에 따라 동과 읍을 도시로, 면을 농촌으로 분류하여 빈집 발생 영향요인의 영향력을 비교·분석한다. 이때, 방법론으로 로지스틱 다층분석을 활용하여 빈집 발생에 미치는 요인을 개별건축물 수준과 지역(읍·면·동) 수준으로 구분하여 함께 고려한다. 분석결과를 토대로 도시와 농촌을 비교하고 최종적으로 빈집 발생원인과 이에 따른 해결방안을 논의하여 지역 특성에 맞는 적실한 빈집 발생 저감방안 및 예방, 관리책을 제시하고자 한다.

제 4 절 연구의 흐름도



[그림 1-3] 연구의 흐름도

제 2 장 빈집 발생에 관한 이론적 고찰

제 1 절 도시쇠퇴와 빈집의 정의

1. 도시성장단계

도시는 인간의 생애주기(life cycle)처럼 일반적으로 도시화가 되어가는 과정에서 생성, 발전, 쇠퇴, 재생 등을 반복한다. Berg et al.(1982)과 Klasassen & Paelinck(1979)의 연구에서 순환적 도시화 모델(Cyclic Urbanization Model)을 통해 순환형태를 제시하였다. 이 모델에서는 도시의 동태적인 변화과정을 인구의 변화에 관점을 맞추어 도시화(Urbanization), 교외화(Suburbanization), 역도시화(Counter-Urbanization), 재도시화(Reurbanization)로 총 4단계로 구분하였다. 첫 번째, 도시화는 물리적·공간적·사회적·경제적 변화를 수반하면서 비도시지역이 도시적 성격의 지역으로 변화하는 것 또는 도시적 요소가 점차 늘어나는 과정이라는 동태적 의미로 사용된다. 도시화 단계에는 좁은 지역에 인구와 산업이 집중하며 도시의 산업발달과 일자리, 기반시설의 존재가 인구이동의 원인이 된다. 반면, 비도시지역에서는 농업기술 발달로 인한 노동수요 감소, 농업 생산성 저하에 따른 저임금, 도시 생활에 대한 동경 등이 압출 요인으로 작용한다(윤병훈, 2017). 더불어 운송비 절감, 노동력 집중 등으로 인한 집적이익(agglomeration economy) 또한 도시화의 원인이 된다. 인구와 산업이 집중될수록 규모의 경제를 이루어 시설의 부담비용이 감소하고 대량생산을 통한 비용을 절감시킬 수 있다.

두 번째, 교외화 단계는 좁은 지역에 집중되었던 인구와 산업이 도시의 외곽으로 점차 확장되는 과정이다. 도시화와 반대로 집적이익보다 집

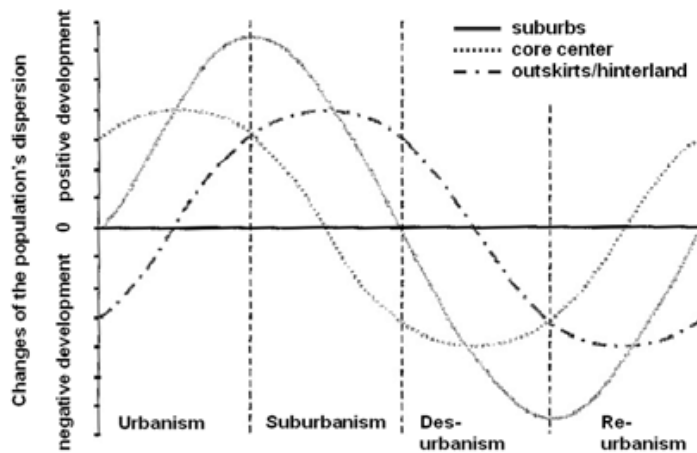
적의 불이익이 부각되어 작용한다. 대표적으로 인구의 과잉집중으로 인한 주택 부족, 교통혼잡, 환경오염 등을 들 수 있다. 이때 인구가 외곽으로 이동함에 따라 직주분리가 심해져 밤에 인구가 감소하는 도심 공동화 현상이 나타난다.

세 번째, 역도시화 단계로 교외화 단계를 거쳐 이미 광역적인 대도시권이 형성된 다음 나타난다. 이 단계를 거쳐 인구의 분산화가 시작되며 이로 인해 중심부와 외곽을 포함한 대도시권 전체의 인구가 감소하기 시작하는데 이를 역도시화라 한다. 일반적으로 인구유출은 고소득층부터 진행되기 때문에, 도심지역의 저소득층의 비율이 높아지면서 범죄와 실업률이 상승하고, 불량무허가 주택이나 낡은 건축물로 구성된 슬럼(slum)과 게토(ghetto)가 발생한다(윤병훈, 2017). 세수입이 격감하여 도시의 공공서비스가 더욱 저급한 수준에 이르게 된다(임재현, 1999).

마지막 단계로 도심부의 재개발 사업과 재생사업으로 인해 다시 도시에 활기가 생기는 단계를 재도시화라 한다. 이때 적절한 정책과 재생이 이루어지지 못하면 지역은 쇠퇴하고 빈집들이 발생하게 된다. 지방 중소도시와 농촌 지역의 경우 새로운 인구유입을 기대하기 힘들어 활성화 방안을 모색하기 더욱 어렵다.

우리나라는 1960년대 급격한 도시화 과정을 거쳤다. 그만큼 도심에는 노후화된 건축물이 쌓여 쇠퇴가 빠르게 진행되고 있다. 성장의 시기를 넘어 저출산과 고령화로 인한 저성장 기조에서 위와 같은 선순환되는 모델은 더 이상 기대하기 힘든 실정이다. 원론적으로 도시쇠퇴란 도시 전체 또는 도시의 부분 지역이 어떤 원인에 따라 시간이 지나면서 상태가 악화되는 현상을 말한다고 할 수 있다. 즉, 쇠퇴는 ‘시간적 상대성’을 전제로 하는 개념이며, 많은 연구들이 도시쇠퇴의 ‘과정(process)’에 주목한다(김광중, 2010). 도시의 쇠퇴는 그 지역의 특성과 결을 같이하는 경향

이 존재하므로 먼저 지역의 특성과 쇠퇴 원인을 파악하는 것이 무엇보다 중요시된다. 따라서 쇠퇴의 성격을 달리한 도시와 농촌 지역의 빈집 발생을 방지하기 위해서 적절한 해결책의 적용이 무엇보다 필요하다.



[그림 2-1] 도시성장단계(출처: Berg, 1982 : 38)

2. 축소도시(Shrinking City) 이론

현재 우리나라의 합계출산율은 0.92로 OECD 국가 중에서도 낮은 수준에 속하며 이러한 경향이 유지될 경우 2032년에는 순인구마저 감소할 것으로 예상된다. 이해 반해 고령 인구의 기대수명은 점점 늘어나고 있다. 평균 기대수명이 82.7세이며 우리나라는 65세 이상 고령 인구가 15.7%로 이미 고령사회에 진입하였다(통계청, 2020). 즉, 앞으로 생산인구는 점점 감소하지만, 고령 인구를 부양하기 위한 세금이나 지원의 증가는 불가피할 것으로 보인다. 이런 실정에서 이제 농촌은 물론 중소도시들 또한 큰 인구증가를 기대하기 어려워 비어가는 공간에 대한 논의가 필요한 시점이다.

저출산과 고령화로 인해 지방 도시의 자생력이 약화되자 최근에는 지방 중소도시를 중심으로 쇠퇴하는 지역을 역지로 개발하지 말고 압축적(compact)으로 공간을 활용하자는 축소도시 이론이 대두되고 있다. 많은 지방 중소도시들이 산업의 쇠퇴와 인구감소로 인해 도시수축을 경험하고 있다. 하지만 기존의 성장 가능성을 내재하고 있는 쇠퇴와 달리 도시축소는 이전 상태로 되돌릴 수 없는 위기상황으로 보고 있다(구형수 외, 2016). 따라서 도시축소는 단순히 도시 성장의 역순이 아니고, 성장과 축소 현상이 함께 나타나는 변화과정으로 볼 수 있다(이희연 외, 2014). 축소도시의 용어는 독일에서 처음 사용되었으며 현재 이에 대한 정의는 연구자마다 상이하나 대표적으로 축소도시 국제연구 네트워크(S.C.I.R.N., the Shrinking Cities International Research Network)에서는 ‘최소 1만 명 이상의 인구가 밀집한 도시가 지난 2년 이상 인구가 감소하고 구조적 위기에 직면하면서 경제적 변화를 겪고 있는 도시’로 정의하고 있다. 축소의 원인도 연구자별로 [표 2-1]과 같이 다양하게 정의하고 있으나, 주로 경제적 변화, 인구학적 변화, 교외화 등이 있으며 이러한 요인이 둘 이상 결합하여 나타난다(Wiechman & Wolff, 2013). 축소도시 이론은 비어있는 공간을 역지로 개발하려 하지 않고 공원이나 유흥지로 이용하거나 기반시설의 적정화를 통해 도시민의 삶의 질 향상에 초점을 맞춘다. 전 세계적으로 감소하는 인구에 대한 논의가 활발하게 이루어지고 있으며 대안과 전략들을 논의하고 있다. 앞으로 지방 도시들은 지금까지 겪은 경험과는 달리 더욱 힘든 어려움을 직면해야 할 것으로 예상된다. 이러한 고난들을 효율적으로 헤쳐나가기 위해서는 위기를 기회로 패러다임을 전환하고 우리가 마주한 상황에 대한 분석과 이해가 선행되어야 한다.

[표 2-1] 도시축소 원인

연구자	도시축소 원인
Pallagst et al.(2014)	<ul style="list-style-type: none"> • 경제적 쇠퇴(탈산업화 등) • 인구학적 변화(고령화, 저출산 등) • 교외화(도시스프롤 등) • 구조적 변동(전쟁, 정치체제 붕괴 등) • 환경적 위기(자연재해, 환경오염 등)
Hollander et al.(2009)	<ul style="list-style-type: none"> • 교외화 • 전쟁, 자연재해 혹은 인재 • 고령화 혹은 저출산 • 사회주의 체제의 붕괴
Wiechman & Wolff(2013)	<ul style="list-style-type: none"> • 경제적 변환(예: 비경쟁적 분야의 쇠퇴) • 교외화(사람과 일자리의 교외 이주, 도심 공동화) • 인구학적 변화(예: 출산을 저하, 농촌 인구과소지역의 인구유출) • 구조적 격변(정치체제 붕괴, 불안, 재정착) • 환경오염
Haase et al.(2016)	<ul style="list-style-type: none"> • 경제적 쇠퇴 • 인구학적 변화 • 거주체계 변화(교외화/도시스프롤) • 환경적 재해 • 정치/행정체제의 급진적 변화

(출처 : 구형수 외, 2016 : 17)

3. 빈집의 정의

국내에서의 빈집연구는 1990년대 후반 농촌마을을 중심으로 진행되었다. 농촌마을이 마을의 기능을 유지할 수 없는 한계를 ‘한계마을’이라 지칭하였으며, 한계마을이란 인구가 점점 노령화되어 65세 이상 인구가

50% 이상에 이르러 마을공동체의 기능이 한계에 다다른 마을을 일컫는다(박경철, 2014). 최근에는 공간적 범위가 지방 중소도시로까지 확장하면서 좀 더 공격적인 표현인 ‘지방소멸’이라는 용어가 이슈화되고 있으며 국제적으로 관심을 두고 있다. 해외사례를 살펴보면 일본의 경우 「빈집 대책특별조치법」에서 ‘특정 빈집’을 정의하였는데 이는 “그대로 방치하면 붕괴 등 크게 보안상 위험에 처할 상태, 또는 현저하게 위생상 유해할 우려가 있는 상태, 적절한 관리가 이루어지고 있지 않아 크게 경관 손상을 입히고 있는 상태, 기타 주변 생활환경의 보전을 도모하기 위해 방치하여 부적절한 상태에 있다고 인정되는 빈집”을 대상으로 지정한다(이희봉, 2018). 이처럼 일본의 경우 구체적이고 상세하게 빈집을 정의하고 있다. 또한, 미국에서는 유희부지의 위치를 기준으로 4가지 (Residential, Vacant Lots, Commercial, Industrial)로 나누고 건축물의 유무에 따라 각각 다른 전략과 재생 목표를 적용하고 있다(오준걸, 2016).

우리나라에서는 빈집문제가 대두되면서 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」의 제정 이후 빈집에 대한 논의가 본격적으로 진행되었으며, 각 지자체에서는 2011년 도봉구를 시작으로 점차 확대되어 발 빠르게 대처하려는 노력을 보이고 있다. 전라북도는 2019년 「전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」를 제정 및 시행하였으며 도내에서는 전주시, 익산시, 남원시, 김제시에서 조례를 시행하고 있다. 그 내용을 살펴보면 빈집을 공실기간으로 정의하며, 대부분 공실 기간을 1년으로 규정하고 있다. 대표적인 빈집에 관한 정의는 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」, 「건축법」, 「농어촌정비법」에서 찾아볼 수 있다. 2018년 시행된 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」 제 2조(정의)는 빈집을 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구

청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택(미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외)이라고 정의하고 있다. 하지만 이는 기간에 대한 조건만 고려하고 있기 때문에 노후도와 같은 다른 특성을 고려하지 못한다는 한계점을 보이기도 한다(유재성 외, 2017). 또한, 조례에 따라 빈집의 정의 근거가 상이하고 빈집을 추계하는 방식(상수도, 전기사용량, 방문조사)에 따라 추정치에 괴리가 존재한다. 선행연구에서는 빈집이라는 용어뿐만 아니라 공지, 유헴공간, 유헴지, 유헴시설, 공·폐가 등 용어가 혼재되어 사용하고 있다(유재성 외, 2017). 본 연구에서는 대상이 되는 빈집을 한정하기 위해 각 지자체의 조례의 빈집 정의를 따르되, 빈집이었으나 철거, 멸실되어 건축물대장이 존재하지 않는 빈집은 연구의 대상에서 제외하였다.

[표 2-2] 전라북도 빈집 조례

자치단체	조례	제정일	공실기간
전라북도	전라북도 빈집 관리 및 활용에 관한 조례	‘16.12.30	1년
남원시	남원시 빈집 정비 지원 조례	‘15.09.25	1년
전주시	전주시 빈집 정비 지원조례	‘15.11.06	1년
김제시	김제시 빈집정비 지원 조례	‘15.11.19	1년
익산시	익산시 빈집 정비 지원 조례	‘16.03.30	1년

[표 2-3] 법규에 따른 빈집의 정의

구분	정의
「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」	"빈집"이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.
「건축법」	특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물(「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 "빈집"이라 한다)
「농어촌정비법」	"빈집"이란 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물을 말한다.
통계청	기준시점 현재, 사람이 살지 않는 주택을 말한다. (매매, 임대, 이사, 미입주, 일시적(가끔) 이용 등 사유로 인한 일시적 빈집을 포함하며, 폐가는 제외한다.)

제 2 절 발생원인 및 효과

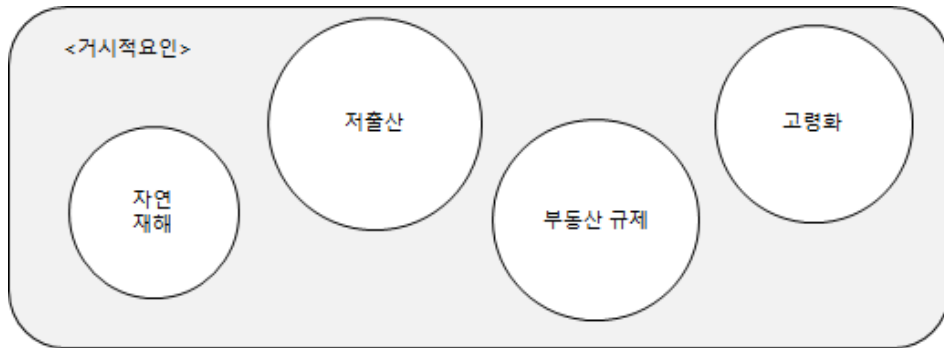
1. 빈집의 발생원인

과거 빈집 발생은 도시쇠퇴로 인해 나타나는 여러 물리적 양상 하나로 인식되어 빈집 자체에 대한 문제의식은 미진하였다(Accordino & Johnson, 2000). 쇠퇴는 시간적 상대성을 전제로 하는 개념이며, 어떠한 과정을 거쳐 결과에 이르는지에 대한 이해와 설명은 도시쇠퇴 이론의 중

추적인 부분이다(김광중, 2010). 현재 대도시까지 빈집이 나타나고 있으며 빈집 발생원인에는 다양한 요인들이 상호작용하기에 단편적으로 한정하기 어렵다. 빈집이 위치한 지역(도시와 농어촌지역)과 주택의 유형(단독, 연립, 오피스텔 등), 규모 등에 따라 상이하다(김성주, 2020). 따라서, 빈집문제를 주택문제에 한정할 것이 아니라 인구문제와 경제 상황과 함께 복합적으로 파악해야 더욱 폭넓은 빈집문제에 대한 이해가 가능하다(Glock et al., 2004). 이러한 빈집의 특성으로 인해 다양한 방법론과 논리로 빈집의 발생에 영향을 끼치는 요인들을 제시하여 왔다(유수하, 2019). 선행연구들을 보면 남지현(2014)의 연구에서는 빈집 발생 영향요인을 인구감소 및 고령화, 경제침체와 장기 거주자의 감소, 건물의 노후화, 지역의 쇠퇴를 들었다. 이희옥(2018)의 연구에서는 경제적으로 기초생활수급자 비율이 높은 곳일수록 빈집이 많이 발생하며, 고령화 비율, 30년 이상 노후주택 비율이 영향을 끼친다고 분석하였다. 이외에도 수요와 공급의 차이, 계절적 영향에 의해 영향을 받기도 하며(Molly, 2015) 정책적 요인의 영향을 받기도 한다. 빈집 발생원인을 크게 거시적인 측면과 미시적인 측면에서 나누어 문제시되는 요인들을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 거시적인 측면에서 인구감소와 인구구조 변화는 수요를 변화시켜 빈집을 발생시킨다. 저출산과 고령화로 인해 인구구조가 변화하고 그에 따라 경제적으로 저성장 기조를 경험하고 있다. 현재 우리나라 합계출산율은 0.98로 점차 인구가 감소하고 있으며 이미 고령화사회에 진입한 상태이다. 인구 추계에 따르면 2032년에는 순인구마저 감소할 것으로 추계하고 있다. 이러한 실정에서 주택보급률은 104%로 주택 재고(stock)는 충분하지만, 주택 공급(flow)은 계속 이어지고 있다. 저출산으로 인구는 점점 감소하고 있고 고령 인구의 사망으로 상속할 사람이 없는 지방

의 주택은 방치되어 빈집으로 전락하게 된다. 이에 인구의 감소와 고령 인구의 증가 등 인구구조 변화로 인한 불일치로 인해 생겨나는 빈집이 대표적이다(Molly, 2015; Glock et al., 2004). 더불어 거시적인 관점에서 자연재해로 인해 피해 입은 건축물과 부동산 정책변화 등의 원인으로 인해 빈집이 발생하기도 한다. 지진이나 태풍, 홍수 등으로 피해를 받은 건축물은 복구되기까지 오랜 시간이 소요되며 붕괴의 위험이 높아 2차 피해로 확대될 가능성이 매우 높다. 부동산 정책의 변화로 인한 세금의 변화와 나대지의 높은 재산세도 빈집 발생원인 중 하나이다.



[그림 2-2] 빈집 발생원인(거시적 요인)

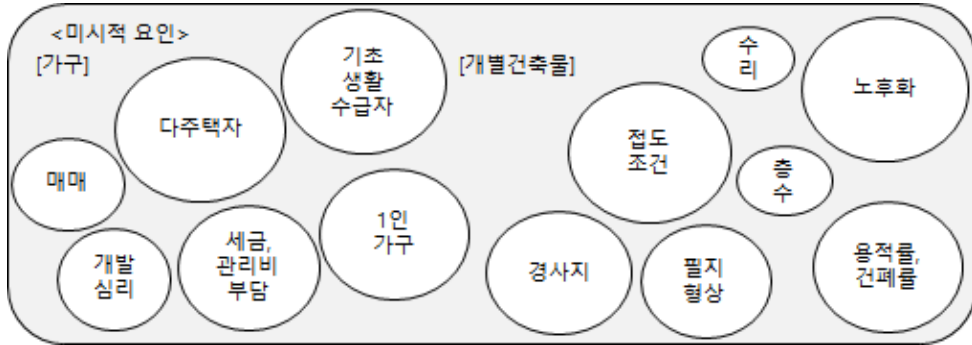
둘째, 지역적 특성으로 경기침체 및 산업구조변화, 과잉공급 등에 기인한 빈집이 존재한다. 산업의 쇠퇴로 공장부지는 유희공간으로 변하고 자연스레 노동자들은 일자리를 찾아 이동한다. 더불어, 젊은 층이 양질의 직장과 기반시설, 자녀교육을 위해 도시로 떠나면서 빈집이 발생하게 된다. 이때 인구가 유출된 지역에서는 주로 취약계층만이 남게 되면서 문제는 더욱 고착화되게 된다. 이러한 매커니즘으로 인한 빈집의 발생은 주로 농촌 지역에서 많이 관찰되고 있다. 최근에는 농촌에서만 국한되지 않고 지방 중소도시에서도 교통체계의 발달 등으로 인한 인구유출로 구도심이 공동화되는 현상이 나타나 문제가 되고 있다. 농촌과 달리 도시

에서는 과잉공급으로 인한 빈집이 주를 이루고 있다. 주택의 과잉공급으로 인해 수요와 공급이 불일치한 결과로 주택이 방치되게 된다. 과잉공급된 미분양되거나 다주택자들에 의해 일시적으로 이용되어 효율을 낮추고 있다. 이외에도 지역적 차원에서 기피시설의 존재, 정비구역의 지정 등 또한 이탈요인으로 작용하여 빈집을 발생시킨다.



[그림 2-3] 빈집 발생원인(지역적 요인)

셋째, 미시적 측면에서의 건축물의 물리적 노후화와 개인특성에 기인한 빈집이다. 우리나라의 지방도시에는 노후화된 건축물들이 많이 누적되어 있으나 유지·관리비가 많이 들고 재산적 가치가 낮아 건축물의 매력도가 떨어지게 된다. 더불어 개인적으로 리모델링, 관리할 여력이 없는 저소득계층은 그대로 방치하여 환기와 통수가 원활히 이루어지지 않아 노후화가 가속화되게 된다. 이렇듯 채투자가 이루어지지 않은 노후화된 건축물은 결국 빈집이 되고 만다. 물리적인 쇠퇴 이외에도 개별 건축물의 특성으로 협소한 가로와 필지규모, 형상도 영향을 미친다(한수경, 2016). 노후화된 건축물은 붕괴의 위험을 안고 있어 더욱 문제시되며 방치된 빈집들은 주변 근린에 부정적인 외부효과를 미치며 2차적으로 빈집이 발생하게 되는 원인이 된다. 이외에도 소유주와 지역주민의 심리 및 행태와 같은 개인적 요인도 빈집 발생을 촉진할 수 있다(이다예, 2018; Mallach, 2011).



[그림 2-4] 빈집 발생원인(미시적 요인)



[그림 2-5] 빈집 발생 영향요인(종합)

2. 빈집의 외부효과

깨진 유리창 이론(Broken Windows Theory)은 미국의 범죄학자인 제임스 윌슨(James Q. Wilson)과 조지 켈링(George L. Kelling)이 공동 발표한 '깨진 유리창(Fixing Broken Windows: Restoring Order and Reducing Crime in Our Communities)'에서 소개된 사회 무질서에 관한

이론이다. 이론의 주된 내용은 한 지역에 유리창이 깨진 건물이 방치되어 있다면 남아있는 유리창도 연쇄적으로 깨지는 현상을 관찰하였다. 이에 무질서 및 유지관리의 영향에 대하여 주목하여 깨어진 유리창과 같은 무질서요소가 과격한 폭력과 심각한 범죄를 유발할 수 있다는 연구결과를 발표하였다(Wilson & Kelling, 1982). 마찬가지로 근린에 방치된 빈집의 경우에도 주변에 부정적인 외부효과를 주어 문제시되고 있다. 미국의 연구결과에 따르면 빈집이 있는 주거지역과 빈집이 없는 주거지역을 비교한 결과 빈집이 있는 주거지역에서 발생한 마약신고 건수가 약 3.2배 많은 것으로 나타났으며, 절도신고는 1.8배 그리고 폭력신고는 2배나 많은 것으로 조사되었다. 김광중(2010)의 연구에서는 외국에 비해 우리나라에서는 아직 심각한 반달리즘(vandalism)이 나타나지 않는 이유로 빈집이 집중화되지 않고 무기 소지의 차이가 있다고 밝혔다.

최근 우리나라에서도 빈집이 쓰레기 투기장소로 전락하고 범죄자들의 은닉장소로 악용되어 주변 근린에 부정적인 외부효과를 주고 있다. 즉, 빈집이 산재한 무질서한 지역에서는 사회통제가 되지 않고, 주민들은 부정적인 외부효과를 계속해서 겪게 된다. 이는 개인 차원을 넘어 정부에서 빈집문제 해결을 위해 나서야 하며 지속적인 관리와 주민들의 관심이 필요함을 시사한다. 빈집이 근린에 미치는 대표적인 외부효과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 주변 부동산 가격이 하락한다. 흉물스럽게 방치되어 있는 빈집들은 도시미관을 저해하고 자연스레 주변 평판을 저하시킨다. 둘째, 범죄장소로 악용이 가능하다. 빈집 일대를 경유해서 다니려는 유동인구가 감소하여 범죄장소로 노출되기 쉽다. 나아가 범죄발생증가, 청소년 비행장소로 이용되어 치안이 불안해지는 등 시민들의 삶의 질을 감소시킨다. 셋째, 악취, 분진 발생 등 위생악화이다. 빈집은 쓰레기 투기장소로 이용되고 이는 지속되면 위생저하, 질병을 유발하기도 한다. 이처

럼 빈집으로 인한 부정적 외부효과와 연쇄적인 피해를 막기 위해 빈집을 예방하고 체계적으로 관리하려는 노력이 필요하다(임유경 외, 2012). 마지막으로 경제적인 측면에서도 부정적인 영향을 미친다. 건축물이 그 역할을 하지 못하며 방치되는 것도 거시적인 측면에서 자원의 낭비로 작용한다. 나중에는 추가적으로 건물을 이용하려 할 때 리모델링 비용의 지출로 자원이 소비된다(Molly. 2015). 영국은 빈집을 사유재산이라는 개념보다 앞서 주변 근린에 미치는 부정적인 영향을 더 중요시 여겨 공공적으로 관리해야 할 개체로 보고 있다.(이희봉, 2018). 따라서 빈집은 사유재이지만 오래 방치될수록 인접한 이웃에게 미치는 부정적인 외부효과가 더 크고 확산되기에(Han, 2014) 공공이 개입하여 적극적으로 관리해야 할 필요성이 존재한다.



[그림 2-6] 쓰레기 투기장소로 활용



[그림 2-7] 경제적으로 방치된 빈집

제 3 절 선행연구 검토

빈집실태에 관한 연구는 1990년대 중반 이후 농어촌마을의 빈집실태와 활용방안을 모색하는 연구가 주를 이루었다(노민지 외, 2016). 최근 축소도시와 관련하여 중소도시 사례에서도 많은 연구가 진행되고 있다.

빈집과 관련된 연구는 크게 발생원인 규명, 군집화 분석, 해외사례 분석을 통해 해결방안을 제시하는 연구 등으로 분류할 수 있다. 본 연구에서는 빈집 발생원인을 규명한 연구들을 주로 살펴보았다.

1. 빈집 발생원인에 관한 선행연구

김현중 외(2018)의 연구에서는 빈집을 농촌과 도시로 구분하여 발생원인을 분석하였다. 이때 동 지역을 도시로, 읍·면 지역을 농촌으로 구분하였으며 3,492개 지역 중 도시지역과 농촌지역은 각각 2,087개소와 1,405개소로 연구를 진행하였다. 분석결과 도시모델, 농촌모델, 통합모델로 구분하였으면 공간계량을 통해 비교·분석하였다. 변수로는 크게 인구 및 경제 특성, 주택 및 접근성 특성, 자연특성을 선정하였으며, 분석결과 도시모델의 경우 인구수와 함께 고령자 비율, 가임여성 비율, 건축년도, 접근성 등이 빈집 발생에 많은 영향을 미쳤다. 반면, 농촌의 경우 인구요인과 함께 건축년도, 사업체수, 주거건물 집중도 등이 많은 영향을 주는 것을 밝혔다. 연구의 한계점으로 발전된 모형의 적용과 함께 빈집 발생의 원인을 보다 복합적으로 드러낼 수 있는 지수를 개발하는 것을 들었다.

전영미 외(2016)의 연구에서는 인천 남구의 구도심을 대상으로 빈집 현상을 분석하였다. 먼저, 선행연구 검토를 통해 빈집 발생 매커니즘을 정립하고, 인천 송의동 대상지의 빈집 80여호를 4개의 클러스터로 나누어 빈집 발생원인을 미시적 측면에서 분석하였다. 각각의 클러스터별 발생원인으로 열악한 물리적 환경, 재개발에 대한 기대심리, 사회취약계층 집중과 상대적 쇠퇴, 열악한 기반시설과 대규모 기피시설을 들었다. 클러스터별 블록(폐쇄성), 가로(폭, 연결성), 필지(규모, 형상), 건물(주택유형, 건축년도, 연면적, 구조) 등의 물리적 특성들이 빈집의 발생 위치, 공간

적 발생 밀도, 빈집 건물의 상태에 영향을 미치고 있음을 확인하였다. 본 연구는 일정 구역을 대상으로 분포패턴을 파악하고 미시적 차원에서 원인 및 특성을 자세하게 분석하였다는 의의가 있지만, 지역적 특성으로 인해 연구결과의 일반화에 한계가 존재한다. 향후 앞으로는 지자체의 지속적인 현황파악과 개별 건물 단위의 빈집 정보 축적이 필요함을 강조하였다.

박정일 외(2018)의 연구에서는 대구광역시를 대상으로 빈집 발생원인과 공간적 분포를 분석하였다. 개별건축물의 물리적 특성 중에는 건물면적, 층수, 노후도가 빈집 발생에 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 지역 특성 측면에서는 정비구역, 인구성장률, 노인 인구비율과 인접한 빈집 수가 영향을 미치는 변수로 도출되었다.

김경혜 외(2018)의 연구에서는 424개 서울 행정동을 대상으로 빈집 발생원인에 재개발, 재건축 변수를 고려하였으며 지리가중라소 모형을 활용하였다. 분석결과 도시정비사업 관련 변수인 도시정비사업 착공 단계 구역수, 관리처분 계획인가 단계 구역수 등이 빈집 발생과 양의 상관관계임을 밝혔다. 이에 정비사업이 진행되는 지역에서는 빈집 발생 저감을 위한 대책을 세워야 함을 주장하였다. 연구의 한계점으로는 데이터 구득의 어려움으로 인해 행정동 단위로 연구를 진행하였으며, 향후에는 다년도의 데이터의 축적이 필요함을 강조하였다.

한수경(2018)의 연구에서는 전라북도 익산시를 대상으로 빈집의 공간적 군집 및 고착화 현상을 분석하였다. 분석결과 익산시의 경우 구도심과 구시가지 일대를 중심으로 빈집이 군집하고 있음을 밝혀냈다. 고착화의 경우 불량접도필지, 과소필지, 이면도로 위치 등 빈집 부지의 취약성, 주요 시설과의 근접성 미약, 높은 고령자 비율 등이 빈집의 고착화에 유의미한 영향을 미침을 확인하였다. 또한, 인터뷰를 통해 부지 및 근린환

경의 취약성, 장기간 거래 지연, 소유주와 거래 맺기의 어려움, 고령 소유주의 취약성, 주민의 무관심 및 무력감 등이 존재함을 밝혔다.

권병수(2005)의 연구에서는 대구광역시의 현지개발사업지구 내 다가주택을 중심으로 공가 발생원인을 관찰하였다. 특히, 공가 발생원인을 세계보건기구(WHO)가 정한 인간 기본생활 충족을 위한 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성을 기반으로 세분화하였다. 안전성에서는 교통안전성과 방법(치안문제)를 지표로 선정하였으며 다음으로 보건성에는 통풍, 일조, 소음, 진동 등을 편리성에서는 도심과의 근접성, 통근, 통학 쾌적성에는 주차공간, 공원 녹지 시설, 프라이버시를 선정하였다. 실거주민을 대상으로 설문조사한 결과 다가구주택의 공가 발생 원인으로 주차공간 부족이 30%로 가장 높았으며 프라이버시 침해, 위생상태 문제, 기타 소음 및 공해 순으로 나타났다. 타지구와 비교분석이 되지 못한 연구의 한계점이 존재하지만, 실거주자를 대상으로 다양한 변수들을 포함하여 다가구 공가의 발생 원인을 고찰하였다는 측면에서 연구의 의의가 있다.

2. 연구의 차별성

도시의 빈집이 늘어나 문제시되고 있지만 축소하고 있는 지방 중소도시의 빈집을 다루는 연구는 상대적으로 부족하다(오승훈, 2015). 또한, 선행연구들은 대부분 데이터 구득의 어려움으로 인해 큰 행정구역 단위의 빈집 데이터를 활용하여 연구를 진행하였다. 하지만, 행정구역 단위의 데이터는 개별건축물의 특성을 통제하지 못한다는 한계점을 가지고 있다. 반대로 일정 대상지로 한정하여 진행되는 연구는 일반화의 어려움이 존재한다. 이에 선행연구들과 구별되는 본 연구의 차별성을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 도시와 농촌을 구분하여 빈집의 발생원인을 비교하였다. 빈집문제는 과거 이촌향도로 인해 쇠퇴하는 농촌을 대상으로 국한되었다. 하지만, 현재 빈집은 농촌 지역을 넘어 수도권과 서울에서도 다수 발생하고 있다. 전체 약 140만호의 빈집 중 수도권인 서울특별시와 경기도에서만 343,502호가 존재하며, 지금도 높은 증가율을 기록하며 꾸준히 증가하고 있다(통계청, 2018). 이러한 빈집은 최근 도시 범죄자의 은닉장소로 악용되며, 섬마을 빈집에서는 조선시대 유물이 나오는 등 서로 다른 방향으로 이슈화되고 있으며 분포 특성에서 발생원인까지 상이하다. 따라서, 점점 증가하는 빈집문제에 적절한 해결방안을 제시하기 위해서는 서로 다른 원인을 정확히 파악하는 일이 매우 중요하며 반드시 선행되어야 한다. 김현중 외(2018)의 연구에서는 도시와 농촌을 분류하여 연구를 진행하였지만, 행정구역 단위의 빈집으로 개별 빈집의 특성이 반영되지 못하였다는 한계점이 있다. 본 연구는 이를 보완하고 상호작용항의 활용으로 더욱 직관적으로 도시와 농촌의 특성을 비교하는 데 도움을 줄 수 있다.

둘째, 세분화된 빈집 데이터를 통해 개별건축물의 요소와 지역 특성을 함께 고려하였다. 지금까지의 빈집 관련 연구들은 데이터 구득의 어려움으로 인해 행정단위로 진행된 연구와 대상지를 한정해 현장조사를 진행한 연구가 대다수이다. 하지만 이러한 연구들은 단편적이며 분석결과를 일반화하기에 어려움이 따른다. 빈집 발생에 개별건축물 요인은 더 큰 영향을 미치므로 이를 고려하지 못한 연구는 결과가 한정적일 수밖에 없다. 따라서 개별 데이터를 활용시 빈집 영향요인 분석에 있어서 더욱 정확하고 다각적인 분석결과를 도출해 낼 수 있는 장점이 존재한다.

제 3 장 자료 및 연구방법

제 1 절 자료수집 및 기초통계분석

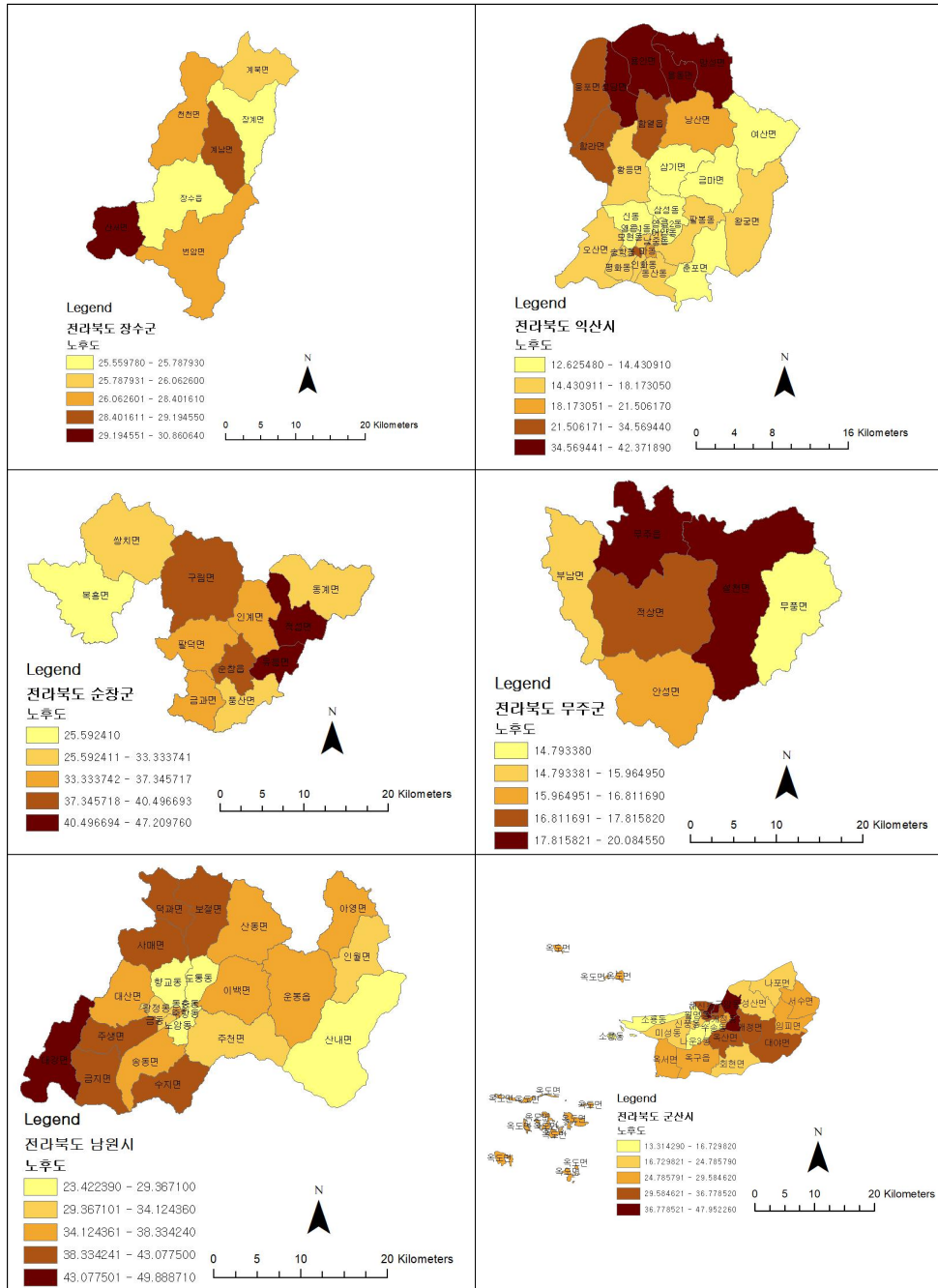
빈집 데이터를 종합하는 데는 많은 시간이 소요되기 때문에 본 연구에서는 지방자치단체에서 조사한 2017년 빈집 데이터를 활용하였다. 빈집 데이터에 활용되는 개별건축물의 정보는 세움터에서 제공하는 건축물대장 자료와 한국토지주택공사에서 운영하는 부동산 씨:리얼 지도를 활용하였다. 3개 시(군산시, 익산시, 남원시)와 3개 군(장수군, 무주군, 순창군)을 대상으로 연구를 진행하였으며 각각 군산시 35,842개, 익산시 49,903개, 남원시 34,840개, 장수군 17,084개, 무주군 13,919개, 순창군 14,820개의 개별건축물 데이터를 구축하였다. 이때, 건축물대장 자료가 누락되어 있거나 건폐율 100%가 넘는 데이터와 용적률 1500%를 초과하는 등 이상치를 제거하고 최종적으로 106,604개의 데이터로 연구를 진행하였다. 총 103개의 행정구역을 대상으로 건축물대장이 남아있는 빈집은 2,107호로 나타났다. 지역별로 주요 기초통계량의 특성을 살펴보면 [표 3-1]와 아래 그림과 같다.

대표적인 변수를 살펴보면 노후도 변수의 경우 도시에 반해 농촌 지역일수록 더 노후화가 진행된 경향이 보인다. 전체적인 노후도 값은 평균 22년이며 이 중 가장 높은 수치를 나타낸 행정구역은 남원시 대강면으로 나타났다. 전라북도의 경우 노후도에 따라 빈집을 철거와 활용할 대상으로 구분하는데 전체 8,659호 중에서 상태가 양호한 빈집은 1,345호로 나타났으며 철거할 상태가 불량한 빈집은 7,314호로 노후도가 심한 것으로 나타났다(전북연구원, 2017). 마찬가지로 빈집비율의 경우 도시보다 농촌에서 높은 수치를 나타냈다. 절대적인 빈집의 수는 도시에서 많

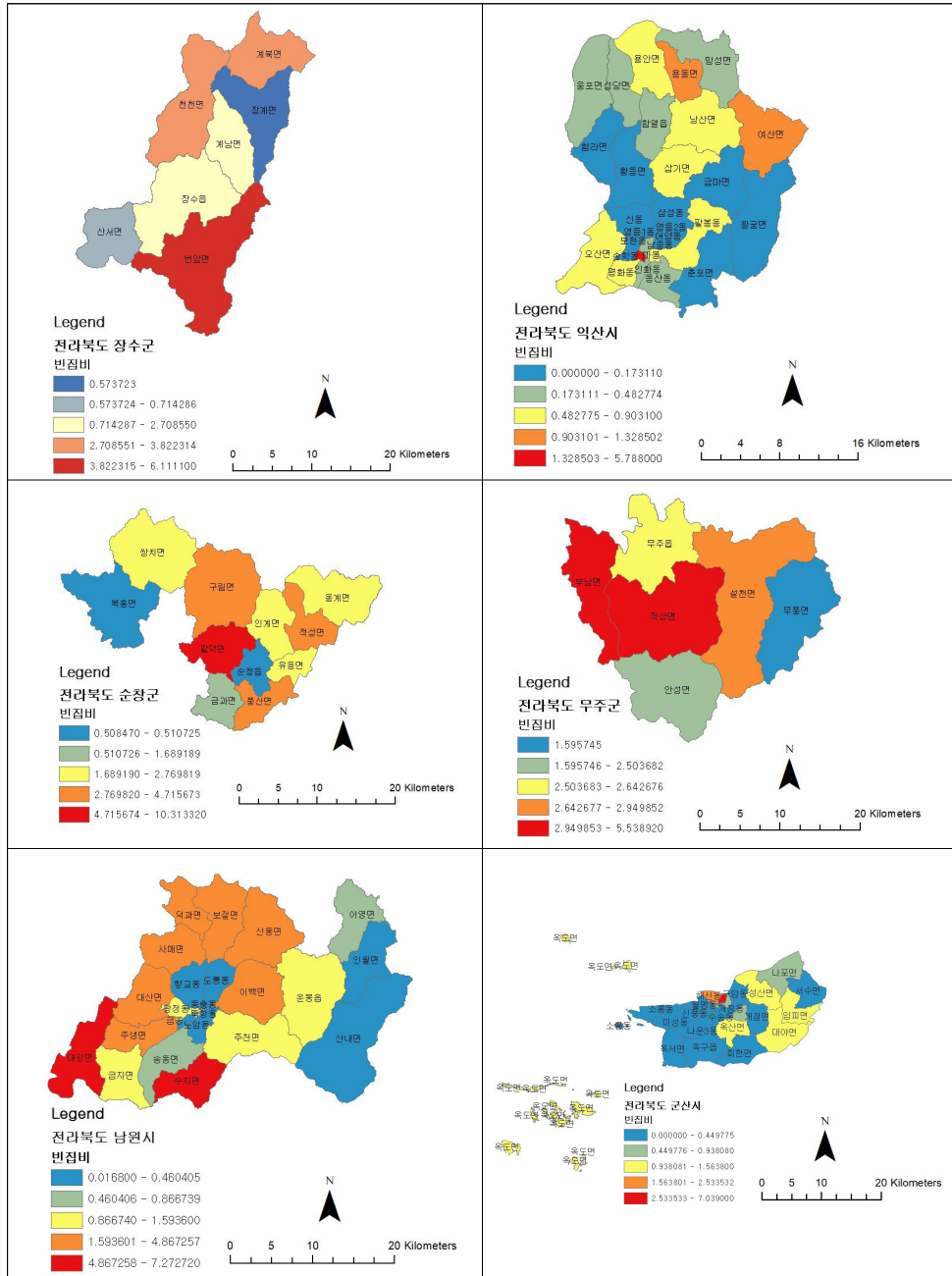
왔지만, 전체 건축물 수가 많아 반대로 상대적인 비율은 낮게 도출되었다. 빈집비율은 평균 0.7%였으며 가장 높은 지역은 순창군 팔덕면으로 나타났다. 마지막으로 중심지와 거리 변수의 경우 평균 거리가 1.2km 인 것으로 나타났다. 중심부에 위치하며 고밀 구조를 이루고 있는 도시에서는 상대적으로 거리가 짧게 나타났다. 반대로 외곽에 위치한 농촌에서 중심지까지의 거리가 더 멀게 나타나 붉은색으로 표시되었다. 특히, 군산시 옥도면의 경우 가장 높은 수치를 나타내 중심지까지의 평균 거리가 가장 멀었으며 이동시 비용과 시간이 많이 소요됨을 유추해 볼 수 있다.

[표 3-1] 기초통계량

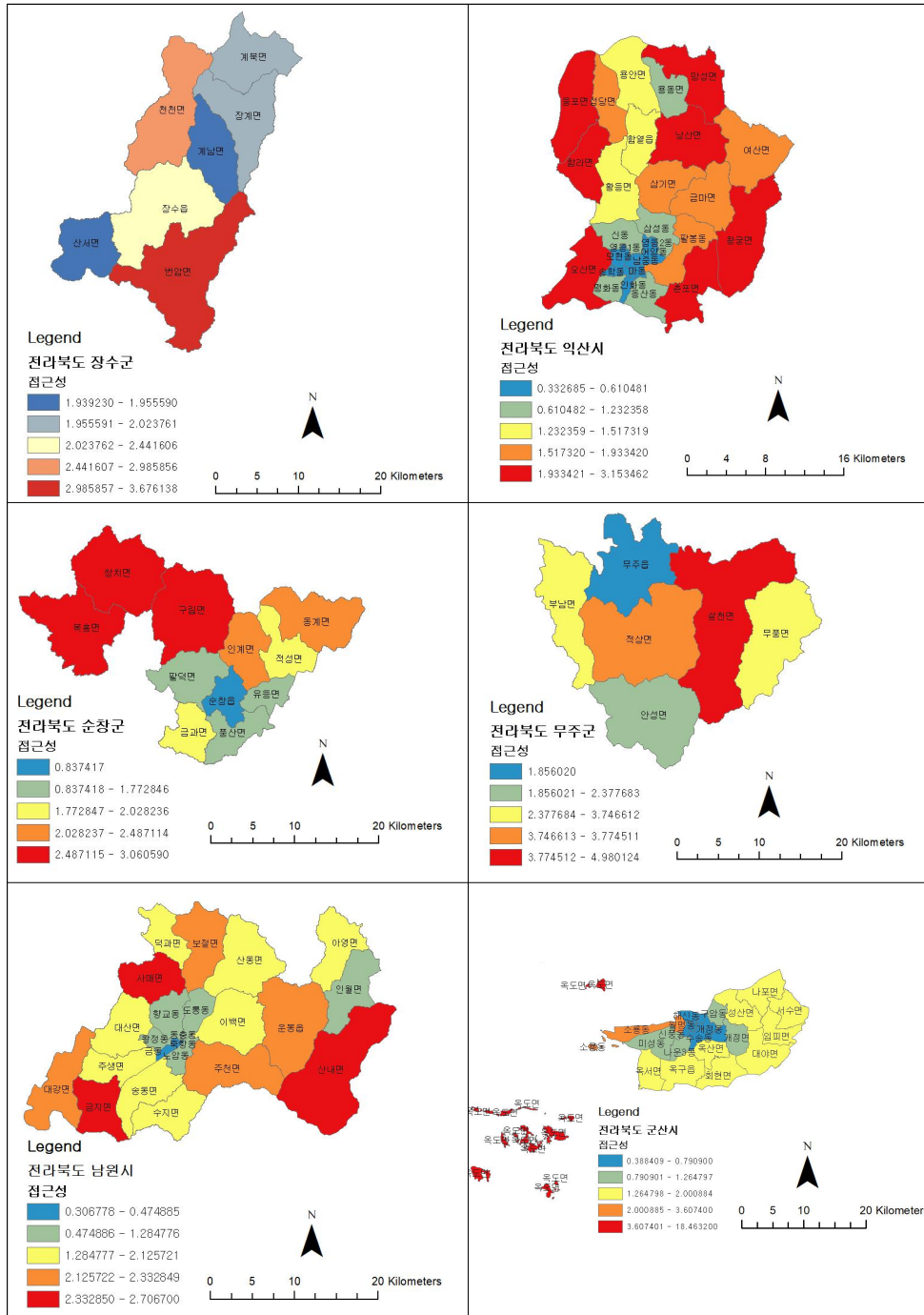
변수특성	변수명	평균값	중위값	표준편차	최소값	최대값
종속변수	빈집여부	0.197	0	0.139	0	1
	도농여부	0.430	0	0.495	0	1
독립변수	대지면적	579.617	372.580	765.527	6.310	8995.000
	건축면적	135.807	94.570	185.581	6.000	4611.890
	건폐율	31.523	26.810	19.423	1	100.000
	지상층수	1.361	1	0.877	1	23.000
	노후도	29.588	22.000	23.711	0	100.000
	정비구역	0.014	0	0.119	0	1
	고령인구비율	3.276	3.418	0.442	1.919	3.805
	중심지와의 거리(km)	1.781	1.298	1.874	0.004	24.888
	종사자 변화율	5.581	1.187	36.960	-75.890	280.260
	주택 수	7.564	7.303	0.815	6.194	9.745
	빈집비율	1.615	0.759	1.950	0	10.313
	기초생활수급자 비율	5.269	4.863	2.533	1.575	25.304



[그림 3-1] 행정구역별 건축물 노후도(출처 : 건축물대장, 2017)



[그림 3-2] 행정구역별 빈집비율(출처 : 군산시청, 익산시청, 남원시청, 장수군청, 무주군청, 순창군청 내부자료, 2017)



[그림 3-3] 행정구역별 중심지와의 접근성(출처 : 전라북도 자치행정과)

제 2 절 자료 분석방법

1. 로지스틱 회귀분석

로지스틱 회귀분석은 종속변수가 0, 1과 같이 명목변수일 경우에 활용된다. 0과 1의 두 종류의 값을 갖는 종속변수는 로그 변환(log transformation)을 거치며 예측변수와 선형관계를 이루게 되는데(송승원, 2014), 이때 최적의 곡선을 추정한다. 로지스틱 회귀분석에서는 독립변수의 영향을 검증하기 위해 승산비(오즈비, Odds Ratio)의 개념을 사용한다. 승산비는 각각의 독립변수들의 승비(사건이 발생하지않을 확률 대비 사건이 발생할 확률)를 사용하는 방법이다. 이때, 승산비가 1보다 크고 작음에 따라서 종속변수가 독립변수에 미치는 영향을 다르게 해석한다. 로지스틱 회귀모형은 확률 모형으로 ODDs를 계산하면 아래와 같이 확률로 정의할 수 있다. 확률 p 가 (0,1) 사이의 값을 가지며 이때, ODDs는 (0,∞)의 값을 가지게 되며 이를 로짓변환하면 아래와 같이 나타낼 수 있다.

$$ODDs = \frac{p}{(1-p)}$$

로짓변환을 하게 되면 y 값이 $(-\infty, \infty)$ 값을 가지게 되어 회귀분석 가정에 문제가 없다. 로지스틱 회귀모형은 정규성, 선형성, 등분산성의 가정을 필요로 하지 않아 다양한 통계모형과 결합되어 널리 응용되고 있

$$y = \ln\left(\frac{p}{(1-p)}\right)$$

다. 로지스틱 회귀분석에서는 확률 p 의 로짓을 이용하며 설명변수가 다수 존재할 경우 아래와 같이 나타낼 수 있다.

$$\ln\left(\frac{p}{(1-p)}\right) = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \cdots + \beta_k x_k$$

2. 로지스틱 다층분석

종속변수가 이항변수이면서 위계적인 구조를 가진 자료를 분석하는데 유용한 분석이 로지스틱 다층분석이다. 로지스틱 다층모형의 개념은 위계적 선형모형이라고 불리기도 하는 다층모형에서부터 시작된다(송승원, 2014). 집단 영향력뿐만 아니라 개인 영향력을 고려하여 개인의 행동 패턴을 분석하기 때문에 미시적 수준과 거시적 수준을 연계시켜 하나의 모델로 분석할 수 있다(김미현, 2014). 따라서, 로지스틱 다층모형은 종속변수가 이항변수이고 위계적 속성을 지닌 자료 분석에서 모수 추정에 적절한 모형으로 평가받고 있으며, 교육학뿐만 아니라 다양한 사회과학영역에서도 활발히 적용되고 있는 통계 방법론이다. 종속변수가 이항변수인 경우 활용가능한 로지스틱 모형은 집단효과를 고려하지 않고 동일한 절편계수와 기울기계수를 가진다. 반면, 로지스틱 다층모형에서는 집단효과를 모형 내에 포함하여 개인이 속한 집단에 따라 서로 다른 절편계수와 기울기계수를 지닌다. 이에 모수 추정에 있어서 단층모형인 로지스틱 모형이나 프로빗 모형보다 더 비편향적이며 효율적인 모수 추정이 가능하다(Raudenbush & Bryk, 2002). 다수준 로지스틱 모형에서 설명변수가 하나인 1수준과 2수준에 대한 모형은 다음과 같다.

$$\text{1수준} \quad \log\left(\frac{p_{ij}}{1-p_{ij}}\right) = \beta_{0j} + \beta_{1j}x_{ij}$$

$$\text{2수준} \quad \beta_{0j} = \gamma_{00} + \gamma_{01}z_j + \delta_{0j}, \beta_{1j} = \gamma_{10}, \delta_{0j} \sim N(0, \sigma^2)$$

여기서 x 는 개인수준에서의 j 번째 지역에 대한 i 번째 설명변수이며, 2수준에는 절편과 j 지역에 대한 설명변수 z 가 포함되며 집단 j 의 오차항으로 이루어져 있다. 최종적으로 개인수준과 지역수준을 결합한 로지스틱 다층모형을 정리하면 아래 식과 같다. 본 연구에서는 종속변수로 개별건축물의 빈집 여부를, 독립변수로 개인수준에서는 개별건축물의 특성과 지역수준에서는 읍·면·동의 특성을 활용한다.

$$\log\left(\frac{p_{ij}}{1-p_{ij}}\right) = \gamma_{00} + \gamma_{01}z_j + \delta_{0j}, \beta_{1j} = \gamma_{10}, \delta_{0j} \sim N(0, \sigma^2)$$

3. 변수설정 및 모형의 구성

본 연구에서는 변수설정에 있어 문헌연구 및 선행연구에서 채택한 변수들을 고려하여 구성하였다. 이다예(2018)의 연구에서는 건축물 및 부지 특성으로 과소필지, 부정형필지, 불량접도 주택, 도로 근접을 사용하였다. 근린환경 특성 안에 인구사회특성에는 노인인구비율, 시장경제 특성으로는 공시지가, 지가변화율, 법제도 및 정책적 특성으로는 정비구역 여부, 마지막 물리적 특성으로는 노후주택비율, 폭 4미터 미만의 도로율, 경사도, 반경 76m 이내 공·폐가 유무를 사용하였다.

이희옥(2018)의 연구에서는 경제적 요인으로 사업체 종사자 비율, 기초생활수급자 비율을 사용하였다. 사회적 요인으로는 고령화율, 환경적 요인으로 인구 천명당 주택 증감률, 노후주택 비율, 병원 및 약국 수,

편의시설 수, 대중교통 접근성, 도시공원 면적을 사용하였다.

노민지(2017)의 연구에서는 핵심변수로 인구노후도, 가구노후도, 주택노후도를 더미 변수로 사용하였다. 통제변수로 인구, 사회 부분에 순이동률, 1인 노인가구 비중, 가임여성인구 비중, 물리환경부분에 주택보급율, 수리중인 빈집, 1년 이상 기타빈집, 산업경제 부분에 사업체 비중, 취업자수, 재정자립도, 거래주택평균금액을 사용하였다.

이홍대(2018)의 연구에서는 독립변수로 사회경제적 요인으로 가구증가율, 노인인구증가율, 취업인구비율, 주택시장 환경요인으로 주택매매 거래현황, 노후주택비율, 가구 수 대비 주택비율을 사용하였다.

박정일 외(2018)의 연구에서는 독립변수로 건축물 면적, 층수, 노후도, 구조, 주택구분, 토지이용, 정비구역 내외, 500m 이내 빈집수, 인구변화율, 노인인구 비율, 청년인구, 가임여성, 순이동 인구, 기초생활수급자, 사업체 성장, 제조업 성장을 사용하였다.

김현중 외(2018)의 연구에서는 독립변인으로 인구 및 경제 특성에 인구수, 고령자 비율, 가임여성 비율, 사업체수, 공시지가를 사용하고 주택 및 접근성 특성에 건축년도, 주거건물 집중도, 지역 중심지와의 거리, 초등학교와의 거리, 문화시설과의 거리, 대형유통시설과의 거리, 고속도로 인터체인지와 거리, 자연특성으로 표고와 경사도를 사용하였다. 빈집발생 매커니즘의 검토와 선행연구에서 공통적으로 많이 활용한 변수를 요약하여 종합한 본 연구의 변수를 정리하면 [표 3-2]과 같다.

[표 3-2] 빈집 발생 영향요인 변수구성

구분	변수	설명	출처
건축물 특성	대지 면적	$\ln(\text{건물을 건축할 수 있는 대지의 넓이})$	건축물대장(2017)
	건축물 면적	건축물의 수평투영면적	
	건폐율	대지 면적에 대한 건물의 바닥 면적의 비율	
	지상층수	건물의 바닥면이 가장 많은 개소의 층수	
	노후도	2017 - 사용년도	
	중심지와의 거리(km)	공공청사까지의 거리	전라북도 자치행정과
	정비구역여부	정비구역=1, 그 외 =0	국토교통부 국가공간정보센터
지역 특성	도농 여부	동, 읍=1, 면 = 0	
	종사자 변화율	$(2017\text{년}-2015\text{년 종사자 수})/2015\text{년}$	통계청「인구총조사」 통계청「주택총조사」 군산시청(2017) 익산시청(2017) 남원시청(2017) 장수군청(2017) 무주군청(2017) 순창군청(2017)
	주택 수	$\ln(\text{지역 주택 수})$	
	빈집비율	빈집 수/전체 건축물	
	고령인구비율	$\ln(65\text{세 이상 인구}/\text{인구수})$	
	기초생활수급자비율	기초생활수급자/인구수	

제 4 장 빈집 발생원인 분석

제 1 절 빈집 발생모형 추정결과

1. 도시 및 농촌 개별모형

먼저 빈집 발생원인을 도시와 농촌모형으로 나누어 각각 로지스틱 다층분석을 실시하였다. 분석결과 도시모형에서는 개별건축물 수준에서 대지면적, 건축물 면적, 건폐율, 지상층수의 계수가 각각 -0.1941, -0.0030, -0.0140, -0.5418로 모두 (-)의 영향력을 나타냈다. 노후도 변수의 경우 승산비(odd ratio)가 1.0446으로서 노후도가 1년 증가할수록 빈집이 될 확률이 4.46% 증가하는 것으로 나타났다. 정비구역 변수의 승산비는 0.8754로서 정비구역이 아닐수록 빈집이 발생할 확률이 높은 경향이 있으나 유의도가 낮게 나타났다. 마지막으로 중심지와의 거리 변수의 경우 승산비가 1.0318로 나타났으며 중심지까지 거리가 1km 증가할수록 빈집이 될 확률이 3.18% 증가하는 것을 보였다. 다음으로 2수준(지역특성) 변수를 살펴보면 주택 수 변수의 승산비는 3.703으로 전체 주택 수가 2배로 증가할수록 빈집이 될 확률이 2.703배 높아졌다. 또한, 빈집비율과 고령인구비율은 승산비가 각각 1.459과 2.274로 지역의 빈집비율이 1% 증가할수록, 고령인구비율이 2배 증가할수록 각각 빈집이 발생할 확률이 45.9%와 1.274배 높아졌다. 하지만 고령인구비율의 효과는 통계적으로 유의하지 않다. 종사자 변화율은 승산비가 1.0025로 종사자수가 증가할수록 빈집이 발생할 확률이 높게 나타났지만 유의도와 그 영향력이 상대적으로 낮았다.

다음으로 농촌모형에서는 마찬가지로 대지면적과 건축물 면적, 건폐

을, 지상층수 변수가 각각 -0.2033 , -0.0003 , -0.0104 , -0.759 로 $(-)$ 부호를 나타내어 면적이 작고 층수가 낮을수록 빈집이 될 확률이 높았다. 노후도 변수의 경우 승산비가 1.0448 로 건물이 1년 노후화될수록 빈집이 될 확률이 4.48% 증가함을 보였다. 정비구역 변수는 전라북도의 경우 도시에만 정비구역이 지정되어 있어 농촌모형에서는 제외되었다. 중심지와의 거리의 경우 승산비가 1.0396 으로 나타나 중심지까지의 거리가 1km 증가할수록 빈집이 될 확률이 3.96% 증가함을 보였다. 2수준(지역특성)에서는 주택 수 변수의 승산비가 1.788 로 나타났으며, 빈집비율은 승산비가 1.4351 로 전체 주택 수가 2배 증가할수록 빈집이 될 확률이 78.8% 증가, 빈집비율이 1% 증가하면 빈집이 발생할 확률이 43.5% 증가함을 보였다. 기초생활수급자 비율과 고령인구비율 변수 승산비 또한 각각 1.0608 과 1.0049 로 $(+)$ 의 계수를 나타내 기초생활수급자 비율이 1% 증가하면 빈집이 발생할 확률이 6.08% 높아짐을 보였다. 하지만 종사자수 변화율 변수의 승산비는 0.9953 을 나타내 농촌에서 종사자 수가 감소하면 빈집이 될 확률이 높았다.

종합적으로 두 모형을 비교하여 살펴보면 도시모형과 농촌모형의 개별건축물의 특성변수는 유사하게 도출되었지만, 지역 특성의 경우 변수의 영향력에 따라 유의도에서 차이가 존재함을 보였다. 도시모형의 경우 급내 상관계수 ICC(Interclass Correlation Coefficient)의 값이 30% , 농촌모형은 19% 로 도출되었다. 일반적으로 ICC의 값이 0.05 이상이면 다층모형이 유의한 영향력을 미친다고 여겨져 두 모형 모두 다층모형을 적용하기에 적합한 것으로 나타났다. 집단 내 상관(ICC)은 총 분산 중 2수준 분산이 차지하는 비율로서 도시에서 더 큰 값이 도출되었다. 즉, 빈집 발생에 있어 도시의 빈집이 농촌보다 지역의 특성에 더 큰 영향을 받는다.

[표 4-1] 로지스틱 다층분석 결과(도시 및 농촌 개별모형)

종속변수			빈집여부			
모형			도시		농촌	
변수특성		변수명	Coef	OR	Coef	OR
1 수 준	개별 건축물	대지 면적	-0.1941*	0.8235	-0.2033**	0.8159
		건축물 면적	-0.0030***	0.9969	-0.0003**	0.9968
		건폐율	-0.0140***	0.9860	-0.0104**	0.9896
		지상층수	-0.5418***	0.5816	-0.7590***	0.4681
		노후도	0.0437***	1.0446	0.0438***	1.0448
		정비구역	-0.1330	0.8754	-	-
		중심지와의 거리 (km)	0.0313	1.0318	0.0389**	1.0396
2 수 준	지역 특성	주택 수	1.3093***	3.7037	0.5814	1.7880
		빈집비율	0.3776**	1.4587	0.3612***	1.4351
		고령인구비율	0.8217	2.2744	0.0049	1.0049
		기초생활수급자비율	0.0786	1.0818	0.0590*	1.0608
		종사자 변화율	0.0025	1.0025	-0.0046**	0.9953
constant			-17.3529***	2.91e-08	-9.1784*	0.0001
지역효과			1.4628		0.7721	
Log likelihood			-3054.3453		-4984.0907	
chi2			982.12***		253.06***	
ICC			0.30		0.19	
AIC			6136.691		9995.815	
BIC			6258.959		10113	
Obs			45,864		60,740	

***p<0.01 **p<0.05 *p<0.1

것으로 나타났다. 도시와 농촌의 모형의 로지스틱 다층분석결과를 정리하면 [표 4-1]과 같다.

$$ICC = \frac{\tau}{(\tau + \sigma^2)}$$

2. 도시 및 농촌 통합모형

도시와 농촌 자료를 모두 통합하여 추정한 통합모형 분석결과 개별건축물 수준에서 노후도의 경우 승산비가 1.0449로 노후화된 건물일수록 빈집이 될 확률이 높았으며 노후도가 1년 증가할수록 빈집이 될 확률이 4.49% 증가하였다. 반면, 대지면적, 건축면적, 건폐율, 지상층수는 모두 (-)부호를 나타내 규모가 작고 낮은 건축물일수록 빈집이 될 확률이 높음을 확인하였다. 정비구역 변수는 승산비가 0.765로 정비구역일수록 빈집일 확률이 낮게 나타났지만 유의도가 낮게 도출되었다. 중심지와 거리 변수의 경우 승산비가 1.036로 중심지까지 거리가 멀수록 빈집이 될 확률이 높았으며 중심지와 거리가 1km 멀어질수록 빈집으로 전락할 승산이 3.6% 증가함을 보였다.

지역 수준에서는 도농여부 변수의 승산비는 30.971로 도시일수록 농촌에 비해 빈집이 발생할 확률이 높게 나타났다. 다음으로 빈집비율의 승산비가 1.423로 (+)의 영향력을 나타냈으며 지역의 빈집비율이 1% 증가할수록 빈집이 발생할 확률이 42.3% 증가하였다. 이때, 도시에서는 0.2563만큼 더 영향을 받아 농촌에 비해 인근 빈집비율의 영향이 더 큰 것으로 도출되었다. 고령인구비율의 경우 승산비가 3.7958로 고령 인구가 증가할수록 빈집이 될 확률이 높았으나 도시에서는 -1.0594만큼 더 영향을 받아 그 영향력이 작은 것으로 나타났다. 즉, 도시와 농촌에서 모두 고령인구비율이 증가할수록 빈집이 발생할 확률이 높았으나 농촌에서 그

[표 4-2] 로지스틱 다층분석 결과(도시 및 농촌 통합모형)

종속변수			빈집여부			
변수특성		변수명	Coef	OR	Std.Err	P>z
1 수 준	개별 건축 물	대지 면적	-0.2151	0.8064	0.0697	0.002
		건축물 면적	-0.0029	0.9970	0.0010	0.004
		건폐율	-0.0124	0.9876	0.0032	0.000
		지상층수	-0.5783	0.5608	0.1935	0.003
		노후도	0.0440	1.0449	0.0032	0.000
		정비구역	-0.2670	0.7650	0.3732	0.470
		중심지와의 거리(km)	0.0361	1.0360	0.0229	0.115
2 수 준	지역 특성	도농여부	3.4330	30.9710	1.6520	0.038
		빈집비율	0.3529	1.4230	0.0702	0.000
		빈집비율*(도시)	0.2563	1.2920	0.0857	0.003
		고령인구비율	1.3339	3.7958	0.8117	0.100
		고령인구비율*(도시)	-1.0594	0.3466	0.5256	0.044
		종사자 변화율	-0.0047	0.9952	0.0019	0.014
		종사자 변화율*(도시)	0.0108	1.0109	0.0061	0.080
		주택 수	1.15628	3.1781	0.3611	0.001
		기초생활수급자비율	0.0532	1.0540	0.0317	0.093
constant			-17.752	1.89e-08	5.0811	0.000
지역효과			1.072949		0.23193	
chi2			265.38		0.0000	
Log likelihood			-8038.6697			
ICC			0.24			
AIC			16115.34			
BIC			16297.3			
Obs			106,604			

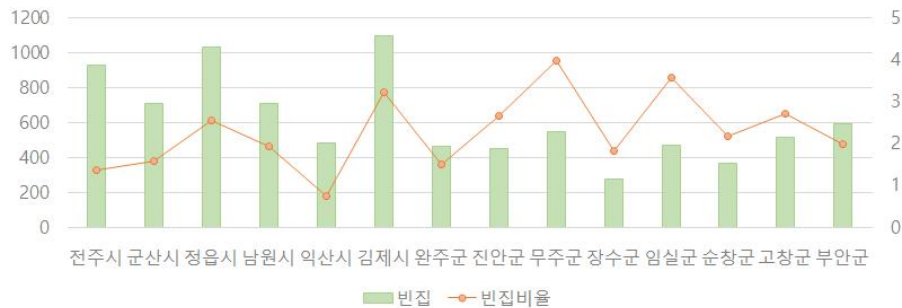
영향력이 더 높았다. 다음으로 종사자 변화율의 경우 승산비가 0.9952로 종사자 비율이 감소할수록 빈집이 발생할 확률이 높아졌으나 도시의 경우 0.0108만큼 더 영향을 받아 반대의 부호를 나타냈다. 마지막으로 주택 수 변수는 승산비가 3.1781로 주택수의 증가가 빈집 발생에 (+)의 영향력을 보였으며, 마찬가지로 기초생활수급자비율 또한 (+)의 계수를 보였다. 기초생활수급자 비율 변수의 승산비는 1.054으로 기초생활수급자 비율이 1% 증가할 때 빈집이 발생할 확률은 5.4% 증가함을 보였다. 통합 모형의 분석결과를 요약하면 [표 4-2]와 같다.

제 2 절 주요 발견 및 해석

개별건축물 특성에서 물리적인 요소인 대지면적, 건축면적, 건폐율, 지상층수는 모두 (-)의 부호를 나타냈다. 이를 해석하면 면적이 작고 층수가 낮을수록 빈집이 될 확률이 높음을 의미한다. 이는 건축물의 층수가 낮고 작은 건축물일수록 재산적 가치가 낮고 이해관계가 단순하여 방치될 경우 빈집으로 전락할 확률이 높기 때문으로 판단된다. 반면, 노후도 변수의 경우 (+)의 영향력으로 오래된 건물일수록 빈집이 될 가능성이 높게 나타났다. 물리적으로 노후화될수록 관리 측면에서 비용이 많이 소비되며 붕괴위험에 노출되어 주거로서의 매력도가 낮아지기 때문으로 보인다. 다음으로 접근성 측면에서 중심지까지의 거리가 멀수록 빈집이 될 확률이 높았다. 시가지, 기반시설까지의 접근성이 떨어질수록 생활 편의성이 낮아져 더 양질이 인프라를 찾아 이주하는 사람들이 이에 해당된다. 더불어 시가지까지 이동하기 위한 시간과 비용이 많이 소요되어 비효율을 초래하게 된다. 전라북도의 문화기반시설을 살펴보면 6개 시지역에 약 62%가 분포하고 있어 시지역과 군지역간의 문화기반시설 불균형

이 발생하고 있다(전북발전연구원, 2007). 정비구역 변수의 경우 (-)의 영향력으로 정비구역일수록 빈집이 될 확률이 낮은 것으로 나타났으며 유의도가 다소 낮게 나타났다. 이는 서울이나 부산과 같은 대도시의 재개발·재건축 지역에 빈집이 집중적으로 발생하는 모습과 대비되는 모습을 보인다. 정비구역으로 지정되는 사례가 거의 없는 중소도시의 경우 구도심 및 구시가지의 오래된 단독주택지에서 빈집이 주로 발생한다(이희연 외, 2017)

지역수준에서는 도시일수록 농촌에 비해 빈집일 확률이 높게 나타났다. 도시에는 절대적인 건축물의 양이 많아 공급과 수요의 불일치에서 생겨나는 빈집으로 해석된다. 마찬가지로 주택 수 변수가 (+)의 영향력을 나타내 전체 주택 수가 많을수록 빈집이 될 확률이 높음을 뒷받침하였다. 수요를 고려하지 않은 무분별한 주택의 공급은 미분양과 새로운 주거지 이전을 유발해 빈집을 초래하게 된다. 2018년 빈집의 현황을 보면 절대적인 수는 경기도에서 249,635호로 가장 많이 분포하고 있으며, 다음으로 부산광역시, 서울특별시 순으로 대도시에서 많이 발생하고 있다(통계청, 2018). 마찬가지로 전라북도의 경우 전주시, 정읍시, 김제시 등에서 절대적인 빈집의 수가 많이 분포함을 볼 수 있다. 이외에도 농촌의 경우에는 빈집 발생이 시작된 지 오래되었고, ‘빈집활용 반값 임대주택’ 정책을 통해 방치된 빈집을 활용하여 귀농인, 고령 인구에게 임대하거나 철거하여 텃밭 등 농업용지로 사용하고 재산적 가치가 낮아 활용이 용이한 장점도 작용한 것으로 판단된다. 다음으로 빈집비율 변수를 살펴보면 지역의 빈집비율이 높을수록 빈집일 확률이 높게 나타났다. 나아가 도시에서는 농촌에 비해 빈집비율의 영향력이 더 큰 것으로 나타났다. 인근에 빈집이 생겨나면 부정적인 외부효과를 미쳐 빈집을 촉발하는 원인이자 동시에 결과로 여겨진다. 특히, 보다 고밀도로 성장하는 도시의



[그림 4-1] 전라북도 빈집 수 및 비율(출처 : 통계청, 2018)

개발특성이 빈집의 시각적 영향 범위를 좁혀 부정적인 외부효과가 더 큰 영향을 주는 것으로 해석된다. 고령인구비율의 경우 농촌과 도시 모두 높을수록 빈집이 될 확률이 높았으며 특히, 농촌에서 그 영향력이 더 큰 것으로 나타났다. 고령인구비율의 증가는 반대로 생산가능 인구의 감소를 의미한다. 고령인구비율이 높을수록 고령 인구가 사망할시 상속을 받을 자가 없거나 상속이 되어도 농촌에 살기를 기피하여 방치되고 관리되지 않아 빈집으로 전락하게 된다. 특히, 독거노인의 경우 그 문제가 더욱 심각해진다. 우리나라 대다수 농촌의 경우 노인 인구감소로 인해 단독주택 빈집들이 상당히 많으며, 인구수가 적은 마을의 경우 빈집으로 인해 마을 전체가 거의 황폐화되는 경우도 나타나고 있다(이희연 외, 2017). 상대적으로 농촌의 경우 고령 인구가 점차 노후화되는 주택을 관리, 개선할 여지가 낮아 빈집이 되는 반면, 도시에서는 고령 인구도 양질의 인프라를 누리며 어느 정도의 재산을 소유하고 있어 그 영향력의 차이가 나는 것으로 보인다. 마지막으로 종사자 변화율은 종사자 비율이 감소할수록 빈집이 발생할 확률이 높게 나타났다. 종사자 비율의 감소는 일자리 감소와 관련 있으며 지역경제가 침체되고 있음을 보여준다. 지역생산량의 감소는 소비를 위축시키고 활력을 낮춰 지역의 쇠퇴로 인한 빈집을 발생시킨다. 이때, 도시에서는 농촌과 반대로 (+)의 영향력을 나타냈

는데, 이는 도시의 어떤 지역에서 종사자비율 증가가 주거용지에서 비주거용지로의 전환을 동반하는 경우가 많아 그 과도기에 나타나는 주택의 공실 때문인 것으로 해석된다. 또한, 경제적으로 기초생활수급자 비율이 높아질수록 지역의 재정에 부담을 주며, 건축물을 보수, 유지할 여력이 낮아 빈집 발생확률을 높인다.

제 5 장 결 론

제 1 절 요약 및 시사점

현재 우리나라는 매년 빈집의 수가 증가하여 사회적으로 문제시되고 있다. 이제 빈집문제는 농촌 마을에만 한정되지 않고 대도시, 수도권에서도 빈집이 다수 생기고 있으며 그 발생분포와 속도가 지역에 따라 천차만별이다. 또한, 농촌에서 빈집을 문화시설이나 체험학습시설로 활용해왔으나 도시에서는 높은 재산적 가치로 인해 용도전환으로의 활용이 상대적으로 어렵다. 따라서 빈집의 발생 범위가 확장되어 가고 있는 시점에서 발생원인에 따라 적절한 해결방안을 접목시키는 작업은 매우 중요하며 필요하다. 이에 빈집의 확산을 효과적으로 대응하기 위해서 본 연구에서는 빈집 영향요인을 규명하고 도시와 농촌에서의 서로 다른 영향력을 실증적으로 비교·분석하였다. 나아가 거시적인 측면에서의 연구가 주를 이루었던 선행연구들과는 달리 개별건축물의 특성과 읍·면·동 수준의 인구, 사회, 경제적 지표들을 함께 고려하였다. 로지스틱 다층분석 결과 개별건축물 특성에서는 건축면적, 대지면적, 지상 층수가 작을수록 재산적 가치가 낮아 빈집이 발생할 확률이 높음을 확인하였다. 다음으로 노후화되고 중심지까지의 접근성이 떨어질수록 빈집이 될 승산이 높았다. 지역 특성에서는 절대적인 주택의 수가 많고 기초생활수급자 비율이 높을수록 빈집이 될 확률이 높았다. 더불어 빈집비율과 고령인구비율이 증가할수록 종사자 비율이 감소할수록 빈집이 발생할 확률이 높게 도출되었으며 농촌과 도시에서 영향력의 차이가 있음을 확인할 수 있었다. 도출된 분석결과를 토대로 빈집 발생을 저감시킬 수 있도록 연구의 활용방

안을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 노후도에 따라 빈집 유형을 분류하고 빈집데이터를 관리하여야 한다. 노후화된 건축물일수록 재산적 가치의 하락, 붕괴 우려 등으로 인해 빈집으로 쉽게 전락하게 된다. 그러므로 건축물을 건축연도에 따라 사전에 조사하여 방치되지 않도록 체계적인 관리가 필요하다. 데이터를 토대로 리모델링하여 임대, 복지시설 등으로 활용할 빈집과 철거할 빈집을 미리 구별한다면 빈집정비사업의 효율을 높이고 나아가 빈집 발생을 미리 예방할 수 있을 것이다.

둘째, 컴팩트한 개발을 통해 마을의 지속가능성을 높여야 한다. 중심지까지의 거리가 멀어질수록 이동에 시간과 비용이 많이 소요되며 삶의 질이 낮아지게 된다. 따라서 양질의 인프라를 누리기 위해 자연스레 인구가 이동하게 되므로 기반시설을 적절히 배치하여 지역주민이 인프라에 접근성을 높일 수 있도록 고려해야 한다. 이때, 확장보다는 압축적으로 마을을 유지하려는 전략이 필요하며 농촌지역에서는 필요시 주민들의 이주를 통해서라도 자원을 효율적으로 사용하여야 한다.

셋째, 지역의 특성에 따라 차별화된 해결책을 제시하여야 한다. 농촌 지역의 경우 자연적인 인구증가를 기대하기 어려운 실정이다. 따라서 경제적으로 정부 차원에서 산업을 유치시키고 일자리를 창출하여야 한다. 산업의 쇠퇴는 일자리와 세수 감소로 이어져 지방재정을 악화시키고 지역의 쇠퇴로 이어진다. 또한, 고령인구비율이 높은 지역을 집중적으로 방문, 관리하려는 노력이 필요하다. 고령인구비율이 높아질수록 건축물을 관리할 여력이 낮아져 빈집이 될 확률이 높아진다. 특히, 독거노인과 기초생활수급자의 경우 기존 주택을 보수, 유지하는 데 더욱 어려움을 느끼므로 건축물을 관리할 수 있는 보조금 지원을 통해 관리에 도움을 주어야 한다.

마지막으로, 도시의 경우 건축물의 공급을 적절히 조절하려는 노력이 필요하다. 도시의 경우 과잉공급으로 인한 빈집의 영향이 상대적으로 높게 나타났다. 따라서 새로운 건축물을 더 공급하려는 시도보다는 건축물의 공급을 조절하고 기존 부동산을 다양한 용도로 활용할 수 있는 방안을 모색하여야 한다. 또한, 도시에서는 고밀구조로 인한 인근 빈집의 외부효과가 강화되지 않도록 사전에 발생을 예방하고, 기발생한 빈집은 신속한 대응을 통해 부정적 외부효과가 확산되는 것을 초기에 막는 것이 중요하다.

빈집의 수가 점차 증가하고 지역마다 상이한 원인에 따라 빈집이 발생하는 시점에서 중앙정부와 지방정부가 서로 협력하여 지역 특성에 맞는 해결책을 제시하는 것 또한 매우 중요하다. 일본의 경우 중앙정부와 지방정부가 각자의 역할을 분담하여 빈집을 관리하고 활용할 수 있도록 명시하고 있다. 즉, 중앙정부의 기본 지침에 입각하여 빈집관리 조례를 마련하고 대책 계획을 수립하며, 빈집 현황에 대한 구체적 정보를 바탕으로 지역 특성에 맞는 대응 방안을 구상하고 현지에서 시행하는 역할을 담당한다(유재성 외, 2017). 따라서 도시와 농촌에서 서로 다른 빈집 발생원인을 정확히 규명하고 그에 맞는 해결책을 처방한다면 앞으로 빈집 문제를 저감시키는 데 도움을 줄 수 있을 것이다.

제 2 절 한계 및 향후 과제

본 연구의 한계점으로는 빈집 데이터 구득의 어려움으로 인해 전라북도로 대상지를 한정하여 진행하였다. 대도시와 수도권을 대상으로 비교연구를 진행한다면 본 연구에서 유의도가 낮게 나왔던 정비구역 변수 이외에도 다양한 연구결과를 도출할 수 있을 것으로 판단된다. 또한 추

후 연구에서는 빈집 발생원인이 더 복잡·다양해지고 있는 만큼 기존의 분석지표에서 경제, 사회, 인구지표를 결합하거나 동시에 고려할 수 있는 변수의 고찰이 필요하다. 마지막으로 지자체에서는 정보시스템을 구축하여 빈집을 체계적으로 관리하고, 데이터를 적극적으로 활용하려는 협조적인 자세가 필요하다. 도시의 정황을 더 잘 파악하고 있는 지방정부의 열린 협력이 다양한 수요자를 끌어들인다면 발생원인에 맞는 적실한 대안을 제시하는 데 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

참 고 문 헌

- 강미나(2017), “빈집 정책 방향”, 도시문제, 52(581) : 34-37.
- 구형수, 김태환, 이승욱, 민범식(2016), “저성장시대의 축소도시 실태와 정책방안 연구”, 국토연구원.
- 국토교통부(2018), 「주택보급률」.
- 권병수(2005) “현지개량사업지구내 다가구주택의 공가발생 요인에 관한 연구”, 경북대학교 석사학위 논문.
- 김경혜, 한은진, 손소영(2018), “지리가중라소 모형을 활용한 서울시 빈집 발생 영향요인 탐색 연구”, 대한산업공학회지, 44(1) : 54-68.
- 김광중(2010), “한국 도시쇠퇴의 원인과 특성”, 한국도시지리학회지□ 13(2) : 43-58.
- 김미현(2014), “종속변수가 이항변수인 다층자료 분석에서 위계적 속성과 표본의 크기에 따른 로지스틱 모형, 프로빗 모형, 그리고 다층로지스틱 모형 간 고정효과 모수추정량의 양호도 비교 : 몬테카를로 모의실험 연구”, 연세대학교 대학원 박사학위논문.
- 김선덕(2018), “빈집 발생 영향요인과 지역적 입지특성”, 충북대학교 박사학위논문.
- 김성주(2020), “빈집 정비 제도에 관한 연구”, 경남대학교 행정대학원 석사학위논문.
- 김현중, 한홍구, 여관현(2018), “지역적 특성이 빈집 발생에 미친 영향: 인구구조 및 정주환경을 중심으로”. IDI 도시연구, (13) : 43-76.
- 남지현(2014), “일본의 빈집형성의 원인과 대처 방안”, 지역사회연구, 22(4) : 187-215.
- 남지현(2015), “빈집도 지역자산이다”, 이슈 & 진단, 경기개발연구원, 206호.
- 노민지(2017), “빈집의 공간분포와 빈집발생에 영향을 미치는 지역특성 분석” 건국대학교 박사학위논문.
- 노민지, 유선중(2016), “빈집 발생에 영향을 미치는 지역 특성 분석”, 부동산연구 26(2) : 7-21.
- 박경철(2014), “한계마을의 사회경제적 특성에 관한 탐색적 연구”, 농촌사회, 24(2) : 7-59.
- 박윤선(2017), “Predicting Heat Island Mitigation from Green Infrastructures in Vacant Building Demolition Areas”, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 박정일, 오상규(2018), “개별건축물 데이터를 활용한 대구광역시 빈집 발생의 공간적 분포 및 발생요인 분석”, 지역연구, 34(2) : 35-47.
- 성태영(2019), “빈집발생의 영향요인과 정책 시뮬레이션 비교 분석”, 충북대학교

박사학위논문.

- 송승원(2014), “로지스틱 다층모형과 로지스틱 회귀모형에 의한 경향점수 추정과 인과효과 검정 결과의 비교”, 연세대학교 대학원 석사학위논문.
- 오병록(2017), “전라북도 빈집 실태분석 및 활용방안 연구”, 전북연구원.
- 오승훈(2015), “익산시 구도심의 빈집 형성에 관한 연구”, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 오준걸(2016), “유희공간 관점의 디트로이트 빈집정비 방식의 특성에 관한 연구”, 한국산학기술학회논문지, 17(7) : 475-480.
- 유수하(2019), “도시재생사업지의 빈집 특성 분석 및 활용방안에 관한 연구 : 관악구 난곡동을 중심으로”, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 유재성, 이다예(2017), “빈집의 물리적 실태와 위해성 수준에 따른 빈집 유형 분류”, 한국도시지리학회지, 20(2) : 1-13.
- 윤병훈(2017), “도시성장 영향요인을 고려한 도시성장단계 평가기법 개발 : 중심지역과 주변지역의 연계성을 중심으로”, 서울시립대학교 박사학위논문.
- 이다예(2018), “인천 구도심의 공·폐가 발생 촉발 요인과 도시계획적 대응 방안”, 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 이동기, 정추미(2007), “전라북도 문화기반시설 확충방안”, 전북발전연구원.
- 이동훈(2017), “일본의 빈집문제 대응체계에 관한 고찰”, 한국도시설계학회지 도시설계, 18(1) : 51-61.
- 이종길(2016), “농촌지역의 빈집 발생 공간패턴 분석 및 공간 계획적 관리방안 연구”, 안양대학교 박사학위논문.
- 이흥대(2018), “빈집의 발생원인에 따른 지역별 활용방안에 관한 연구”, 공주대학교 대학원 박사학위논문.
- 이희봉(2018), “한국·일본·영국의 빈집정책 비교연구 : 최대유사체계분석을 중심으로”, 한성대학교 대학원 박사학위논문.
- 이희연, 이영성(2017), “맞춤형 빈집 활용을 위한 의사결정지원시스템 구축에 관한 연구”, 한국도시지리학회지, 20(2) : 29-43.
- 이희연, 한수경(2014), “길 잃은 축소도시 어디로 가야 하나”, 국토연구원.
- 이희옥(2018), “빈집 발생에 영향을 미치는 주거환경 요인 분석”, 전북대학교 일반대학원 석사학위논문.
- 임유경, 임현성(2012), “근린재생을 위한 도시 내 유희공간 활용 정책방안 연구, 건축도시공간연구소.
- 임재현(1999), “우리 나라의 도시별 도시화단계”, 주택연구, 7(2) : 139-164.
- 전영미, 김세훈(2016), “구시가지 빈집 발생의 원인 및 특성에 관한 연구- 인천

남구 송의동 지역을 중심으로”, 한국도시설계학회지, 17(1) : 83-100.

정예리, 이숙희(2010), “거주지역에 따른 다문화가정 유아와 일반가정 유아의 언어발달 및 사회적 힘의 비교”, 한국영유아보육학, 63 : 79-108.

통계청(2018), 「주택총조사」.

통계청(2020), 「장래인구추계」.

한수경(2018), “빈집의 공간적 군집과 고착화에 관한 실증 연구: 전라북도 익산시를 대상으로”, 국토연구, 97 : 17-39.

한수경, 이희연(2016), “유희·방치 부동산의 공간분포 및 특성 분석 - 익산시를 사례로”, 한국도시지리학회지, 19(1) : 1-16.

Accordino, J. & Johnson, G.(2000), “Addressing the Vacant and Abandoned Property Problem”, Journal of Urban Affairs, 22(3) : 301-316

Glock, B.(2004), “New trends in urban development and public policy in eastern Germany: dealing with the vacant housing problem at the local level”, International Journal of Urban and Regional Research, 28(4) : 919-929.

Haase, A., Bernt, M., Großmann, K., Mykhnenko, V. and Rink, D.(2016), “Varieties of Shrinkage in European Cities”, European Urban and Regional Studies, 23(1) : 86-102.

Han, H. S.(2014), “The Impact of Abandoned Properties on Nearby Property Values”, Housing Policy Debate, 24(2) : 311-334.

Hollander, J., Pallagst, K., Schwarz, T. and Popper, F.(2009), “Planning Shrinking Cities”, Progress in Planning, 72(4) : 223-232.

Mallach(2011), “Demolition and preservation in shrinking US industrial cities”. Building Research & Information, 39(4) : 380-394.

Molly, R.(2016), “Long-term vacant housing in the United States”, Regional Science and Urban Economics, 59 : 118-129.

Raudenbush, S., & Bryk, A. S.(2002), “Hierarchical Linear Models: Applications and Data Analysis Methods”. Newbury Park, CA: Sage Publications, Inc.

Schilling, J. and Logan, J.(2008), “Greening the Rust Belt: A Green Infrastructure Model for Right Sizing America’s Shrinking Cities”, Journal of the American Planning Association, 74(4) : 451-466.

Spelman, W.(1993), “Abandoned Buildings: Magnets for Crime?”, Journal of

Criminal Justice, 21(5) : 481.

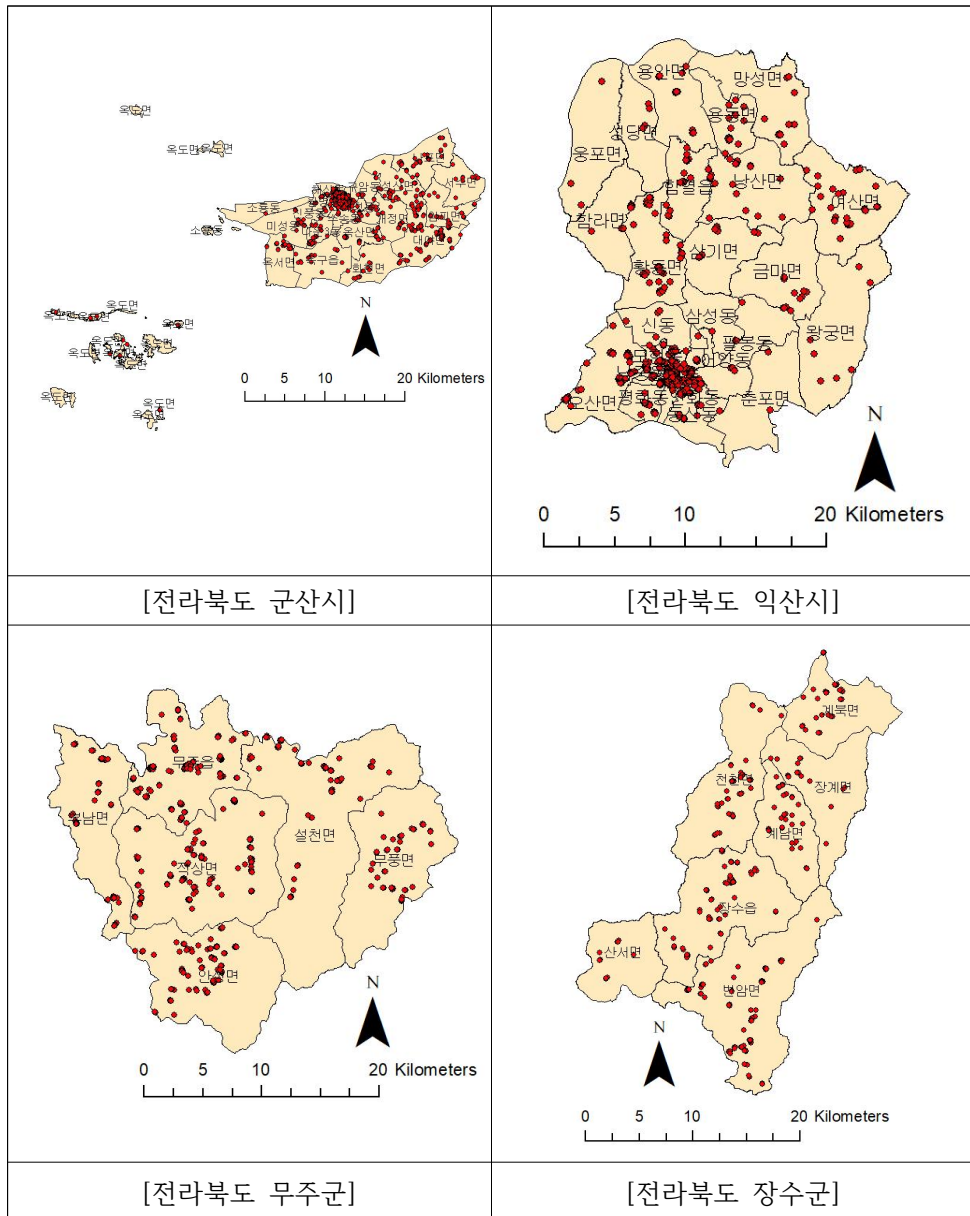
Van den Berg, L., Drewett, R., Klaassen, L. H., Rossi, A., & Vijverberg, C. H. T.(1982), "Urban Europe: A Study of Growth and Decline", (Vol. 1). Oxford: Pergamon Press.

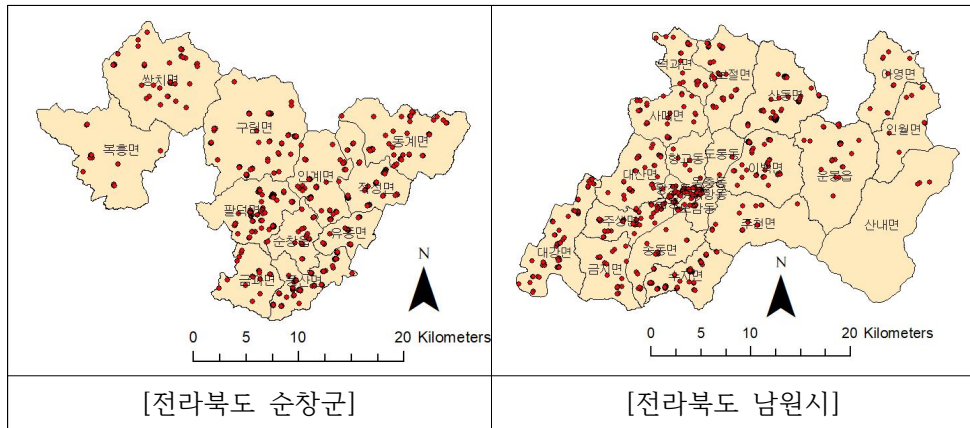
Wiechmann, T. & Wolff, M.(2013), "Urban Shrinkage in a Spatial Perspective - Operationalization of Shrinking Cities in Europe 1990 - 2010", AESOP-ACSP Joint Congress.

Wiechmann, T. and Pallagst, K.(2012), "Urban shrinkage in Germany and the USA: a comparison of transformation patterns and local strategies", International Journal of Urban and Regional Research, 36(2) : 261-280.

부 록

1. 전라북도 시·군별 빈집분포 현황





출처 : 군산시청, 익산시청, 남원시청, 장수군청, 무주군청, 순창군청
내부자료(2017)

Abstract

A comparative study on the causes of vacant houses between urban and rural areas : Focusing on Jeollabuk-do province

HYUNG GEUN, CHOI

Urban and Regional Planning

Department of Environment Planning

Graduate School of Environmental studies

Seoul National University

The number of vacant houses in Korea is rapidly increasing and reaching about 1.4 million as of 2018, accounting for 7.9% of the total number of houses. Soaring vacant houses are poorly managed and cause negative effects on the community, such as deteriorating urban hygiene, providing crime sites and causing safety problems. Moreover, it is economically neglected so that decrease the efficiency of the property. Therefore, the vacant houses problem must be systematically managed by the public sector even if they are private properties.

When vacant houses were mentioned in the 1990s, they were limited mainly to some place in rural area. Nowadays, vacant houses has been rapidly generated in cities as well, and the total number has already surpassed that in rural areas. The cause of vacancy is different between the city and the rural area, so it is necessary to identify different causes of the occurrence in order to efficiently manage the vacant house problems and also prevent its occurrence.

This study used the multi-level logistic regression to identify and compare the causes of urban and rural vacant houses, taking into account the characteristics of individual buildings and regional characteristics. The result shows that buildings with low coverage and floor are likely to change into vacant houses in the characteristics of building level. Also, it is empirically confirmed that the aging of population, the total number of buildings and nearby vacant houses have different effects between rural and urban areas in terms of regional characteristics level.

Based on the results, different solutions should be provided. First, it is necessary to adjust the supply in urban areas to reduce vacant houses which abandoned by oversupply. In addition, efforts are needed to prevent and manage negative external effects in the early stages. Second, In rural areas, it is necessary to manage the elderly population and create jobs by attracting industries to prevent the population decline. In conclusion, providing differentiated solutions according to the causes of urban and rural vacant houses is expected to help effectively manage and further prevent vacancy problems.

keywords : Vacant House, Declining Population, Shrinking City, Low-growth.

Student Number : 2018-29974.

빈집 발생원인 도농간 비교연구

- 전라북도 읍·면·동 사례를 중심으로 -

지도교수 박 인 권

이 논문을 도시계획학 석사학위논문으로 제출함
2020년 4월

서울대학교 환경대학원

환경계획학과 도시 및 지역계획학 전공

최 형 근

최형근의 도시계획학 석사학위논문을 인준함

2020년 6월

위 원 장 이 영 성 (인)

부위원장 송 재 민 (인)

위 원 박 인 권 (인)

